

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0008 תאריך: 29/05/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:21  
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אסף זמיר, רועי אלקבץ

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ברנדט באור	רפידים 122	0804-022	23-1858	1
5	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	שלונסקי אברהם 13	0805-013	23-1233	2
8	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תל אוניברסיטת אביב	מתחם אוניברסיטת ת"א 436		23-1707	3
13	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מרק סמחה	קהילת ורשה 58	0821-058	23-1735	4
16	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ליאור שמואלי	תבואות הארץ 20	0835-020	24-0127	5
21	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אברהם נחום	סוקולוב 80	0196-080	23-0444	6
28	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אדלר בוגרושב תל אביב בע"מ	בוגרושב 30	0026-030	23-0323	7
34	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	שי צוקרמן	הפרדס 11	0269-011	23-0472	8
38	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	ענת רפפורט	רנ"ק 1	0287-001	23-0831	9
45	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שרל דוראל	בן יהודה 214	0025-214	23-1215	10
49	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן שלום בהורקנוס 29 בע"מ	יוחנן הורקנוס 29	0209-029	23-1880	11
52	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	שקד שני	יהודה הלוי 95	0006-095	22-2035	12
54	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אמיר שאוליאן	ברזילי 14	0048-014	23-0023	13
58	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קדמת אינגינירינג קונסלטנטס בע"מ	דיזנגוף 180	0187-180	23-0749	14
64	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גל יעקובי	החשמל 5	0044-005	23-0615	15

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">67</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קבוצת חגג סומייל בע"מ	אבן גבירול 126	0496-126	23-1323	16
<a href="#">74</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	יעקב אפטובסקי	נחום הנביא 19	0246-021	23-1084	17
<a href="#">78</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סוויצ אפ בע"מ	המסגר 40	0475-040	23-1333	18
<a href="#">82</a>	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	גלינה צ'רנומורץ	דרך ההגנה 140	0460-140	23-1452	19
<a href="#">85</a>	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	אריק מיכאל ריינר	ברנט 21	0161-021	24-0129	20
<a href="#">89</a>	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	אוריין חיים סנדורי	דרך דיין משה 18ב	4207-007	23-0503	21
<a href="#">93</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	מידטאון בעמ	דרך בגין מנחם 144	0054-144	23-1260	22
<a href="#">96</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לימור גל קפלן	הפרטיזן היהודי 33	0539-031	24-0105	23
<a href="#">100</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ים נדל"ן בע"מ	הרצל 61	0002-061	24-0051	24
<a href="#">105</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טופנוטץ' ריל אסטייט בע"מ	ראשון לציון 5	0043-005	23-0084	25
<a href="#">109</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	בית האשל 5 יפו בע"מ	בית אשל 5	3340-005	24-0550	26
<a href="#">112</a>	תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	נבו ניסן השקעות בע"מ	ריב"ל 8	0376-008	23-0637	27

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0008 תאריך: 29/05/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:21  
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אסף זמיר, 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	ע"י חן אריאלי
	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	
	אסף זמיר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	מ"מ אורנה ברכיבאי
נציגים בעלי דעה מייצגת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	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' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אלי לוי	מנהל אגף הנכסים	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	אדרי שמעון ברנשטיין	
	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	אדרי הילה גל	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 122, קדש ברנע 10

6627/351	גוש/חלקה	23-1858	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	25/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0804-022	תיק בניין
72,481.00	שטח	22-00890	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרון גבאי

רפידים 122, תל אביב - יפו 6998243 אברהם הררי

רפידים 122, תל אביב - יפו 6998243 ברנדט באור

רפידים 122, תל אביב - יפו 6998243 מעוז אביב אגודה שיתופית בע"מ

בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422

### עורך הבקשה

דניאל רבס

רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2308,2827, קומה בה מתבצעת התוספת: 1,3, שטח התוספת (מ"ר): 32.14, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120.98, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: סידור פנימי של חדרי הדירה, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ישראל ריי פרנס - רפידים 22, תל אביב - יפו 6998243, תמר פרנס - רפידים 22, תל אביב - יפו 6998243	ההתנגדות הוגשה ע"י זוג מבוגרים בני 92 המתגוררים בכניסה מס' 6 בטענה שהם חולים ואין באפשרותם לבנות תוספת בניה ובניית המעטפת המבוקשת תחשיך מאוד את דירתם ותחסום את אוויר, כ"כ הבניה תגרום לרעש בלתי פוסק בכל שעות היום אבק ולכלוך.

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לדחות את התנגדות, הבנייה המוצעת לא חוסמת חלונות בדירת המתנגדים, אולם בניית מעטפת בקונטור הבניה בקומות א' ו-ג' גורמת שהחלונות הקיימות בדירתם יהיו בנסיגה מסוימת כלפי החזיתות. הבניה המוצאת תואמת הבינוי המותר בתכנית והוגשה בהסכמה של 2 מתוך 4 בעלי הזכויות באגף כאשר הדירה בקומת הקרקע מורחבת וניתן לראות	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	בהרחבה זו כהסכמה. כמו כן, פורסמה הקלה לעניין ההסכמות הנדרשות. טענות המתנגדים אינן תכנוניות והן טענות במישור הקנייני שאינן בסמכות של הועדה המקומית.	

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

- לאשר את הבקשה הרחבה דו-צדדית של 2 דירות קיימות בקומות א' ובקומה ג' מעל דירה המורחבת בקומת הקרקע באגף המערבי של כניסה מס' 6, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות צמודות קרקע, 6 כניסות, 48 יח"ד, הכולל בנית בקומה ב' מעטפת בחזית צפונית ומרפסת ללא גישה בחזית הדרומית כהקלה: הסכמה של 75% מבעלי הדירות באגף המערבי בכניסה מס' 6 בלבד, לעומת הסכמות של 100% באגף כנדרש לפי תב"ע 2308;
- לדחות את התנגדות. הבנייה המוצעת לא חוסמת חלונות בדירת המתנגדים, הבנייה תואמת הבינוי המותר בתוכנית והוגשה בהסכמה של 2 מתוך 4 בעלי הזכויות באגף כאשר הדירה בקומת הקרקע מורחבת וניתן לראות בהרחבה זו כהסכמה. כמו כן, פורסמה הקלה לעניין ההסכמות הנדרשות. טענות המתנגדים אינן תכנוניות והן טענות במישור הקנייני שאינן בסמכות של הועדה המקומית, בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 28/6/2023 לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
2	שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים, כולל צבוע משקופים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	מתן התחייבות של המבקשים לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.

**הערות**

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:**

אלנה דוידזון: מדובר על מעוז אביב. כאן מבקשים הרחבות בשתי דירות, הרחבה זו צדדית. התב"ע מאפשרת גם לכיוון צפוני וגם דרומי. בקומה ב' אנחנו מאשרים מעטפת ללא גישה. מחר הבעלים של הדירה הזאת יכולים להגיש בקשה נפרדת להפיכת מעטפת להרחבה, היום הם לא משתתפים בבקשה.  
חן אריאלי: והם יוכלו בעתיד?  
אלנה דוידזון: כן, אין הסכמה. בגלל זה הבקשה כוללת שהתב"ע דורשת הסכמה של אגף שלם. הם פרסמו שהיום יש להם 75% הסכמות, כי בקומת קרקע מורחבת קיבלנו כהסכמה פוזיטיבית. ניתן לאשר את הבקשה.  
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 1**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

1. לאשר את הבקשה הרחבה זו-צדדית של 2 דירות קיימות בקומות א' ובקומה ג' מעל דירה המורחבת בקומת הקרקע באגף המערבי של כניסה מס' 6, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות צמודות קרקע, 6 כניסות, 48 יח"ד, הכולל בנית בקומה ב' מעטפת בחזית צפונית ומרפסת ללא גישה בחזית הדרומית כהקלה: הסכמה של 75% מבעלי הדירות באגף המערבי בכניסה מס' 6 בלבד, לעומת הסכמות של 100% באגף כנדרש לפי תב"ע 2308;
2. לדחות את התנגדות. הבניה המוצעת לא חוסמת חלונות בדירת המתנגדים, הבניה תואמת הבינוי המותר בתוכנית והוגשה בהסכמה של 2 מתוך 4 בעלי הזכויות באגף כאשר הדירה בקומת הקרקע מורחבת וניתן לראות בהרחבה זו כהסכמה. כמו כן, פורסמה הקלה לעניין ההסכמות הנדרשות. טענות המתנגדים אינן תכנוניות והן טענות במישור הקנייני שאינן בסמכות של הועדה המקומית, בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים, כולל צבוע משקופים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
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.	1

### התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
מתן התחייבות של המבקשים לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.	1

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

יפתח וקס  
לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

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

לתקן את החלטת הוועדה מיום 14.02.2024 ולבטל את הקלה מס' 4 - "הקטנת תקן החנייה מ 1:1.3 ל 1:1 בהתאם  
למדיניות העירונית", שכן הבקשה הוגשה עם תקן חנייה מלא וההקלה הנ"ל לא רלוונטית.

### 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 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,403 ₪.  |
| 2 | בקרבת העצים לשימור יש לכנות את הגדר בכפוף לפרט הגדר בתכנית ההיתר  |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. |

# התנאי  
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <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>
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

אלנה דוידזון: אנחנו אישרנו את הבקשה עם מספר הקלות, בין ההקלות היה הקטנת תקן. לא שמנו לב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת שהבקשה כוללת פתרון מלא עבור מקומות חנייה הנדרשים, לכן ההקלה לא רלוונטית. אנחנו מבקשים לבטל את ההקלה.

מיטל להבי: בעמוד הראשון בתיאור הבניין, הריסת בניין קטן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. אחרי זה כתוב הריסת בניין מגורים הנדרש מכח חיזוק תמא 38 בין שתי קומות מעל קומת עמודים עליונה חלקית. אז כמה קומות יש פה? אתה לא יכול לספור את קומת עמודים חלקית פלוס חצי קומה על הגג, יש אי התאמה בנתונים.

אלנה דוידזון: מיטל, את צודקת. יש אי התאמה. אנחנו נתקן.

אלון טל חנני: צריך להיות רשום פה 3 קומות מעל קומת עמודים, הבניין הוא בן 3 קומות וקומת גג חלקית. נכתוב בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג עליונה.

מיטל להבי: אני בעד כמובן, אבל אני עוד פעם שואלת איך הגענו ל-7.5 קומות מכח תמ"א?  
אלון טל חנני: המדיניות מאפשרת בניין עד 8 קומות, הבניין הקיים הוא בן 4 קומות, תמא 38 מאפשרת להוסיף 3 קומות, המדיניות ותמא 38 ובנוסף על זה יש את ג' 1 לכן מקבלים 7.65.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024**

לתקן את החלטת הוועדה מיום 14.02.2024 ולבטל את הקלה מס' 4 - "הקטנת תקן החנייה מ 1:1.3 ל 1:1 בהתאם למדיניות העירונית", שכן הבקשה הוגשה עם תקן חנייה מלא וההקלה הנ"ל לא רלוונטית. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מתחם אוניברסיטת ת"א 436

6629/234	גוש/חלקה	23-1707	בקשה מספר
אוניברסיטת ת"א	שכונה	04/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג		תיק בניין
	שטח	23-00039	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אוניברסיטת תל אביב  
לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702

### עורך הבקשה

אילן שלמה לקנר  
כנרת 5, בני ברק 51262

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 11.34  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מעונות סטודנטים, מועדון סטודנטים חדר מחשבים  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
הגורם עבורו מתבצעת העבודהמוסד ציבורי,

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

- לאשר את עדכון תוכנית עיצוב מספר תע"א/2642(9) ולאשר בניה בקו בניין 0 לחזית קדמית לרחוב ג'ורג' וויז, שכן הנ"ל תואם תוכניות, חתכי תוכנית עיצוב והומלץ לאישור על ידי צוות התכנון ואדריכל העיר.
- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1068-19 משנת 2019 בחניון תת קרקעי קיים בשטח E בן 3 קומות(קומת מרתף) (-3) חלקית ולאשר הקמת 2 בניינים עבור מעונות סטודנטים - "מעונות ברושים בניין 12" בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית תא/תע"צ/2642(9) מ 12/03/2023 בחלקו הדרומי של האוניברסיטה, כהמשך לקמפוס הברושים הקיים עבור 479 חדרים סך הכל ב 2 בניינים נפרדים: הבניין המזרחי הגובל ברחוב גורג וויז, בן 5 קומות וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע ובניין שני, הבניין המערבי, בן 10 קומות וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע,
- כולל ההקלה הבאה: הוספת 2 קומות מעבר ל 10 קומות מותרות עבור בניין מערבי בן 12 קומות (כולל קומת גג טכני), בהתאם לתוכנית העיצוב.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
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.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של משרד הבריאות
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

אלון טל חנני: מדובר בהרחבה של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת תל אביב, כיום קיים שם חניון ומעל החניון תת קרקעי מקימים 2 בניינים ב-2 אגפים עבור מעונות הסטודנטים, סך הכל 479 חדרים, חוות הדעת היא לאשר. נעשתה פה תוכנית עיצוב, היו שינויים בתוכנית עיצוב שלא עודכנו, מבקשים מהוועדה קודם לעדכן את תוכנית העיצוב אשר נותנת גמישות, ולאשר בעצם קו בניין 0 לג'ורג' וייז בהתאם למה שקיים כיום, ובנוסף אנחנו מבקשים לאשר הקלה לתוספת 2 קומות ולהגבהת הגובה בהתאם מעבר למותר. מיטל להבי: פרויקט הברושים, אני התנגדתי לו בזמנו, אולי טעיתי בהתנגדות למעונות הסטודנטים, אבל לא טעיתי בהתנגדות שהוכיחה את עצמה כמוצדקת לעניין החנייה. כשאישרו את פרויקט הברושים החליטו כדי למנוע 0 חנייה ואז אמרו שלא יתנו לסטודנטים תווי חנייה, והסטודנטים יצטרכו ללמוד להגיע באמצעות אופניים, או תחבורה ציבורית ולא יכבידו על סביבתם. אלא שמסתבר שהסטודנטים יצאו לעתירה משפטית, שאמרה שאי אפשר להפלות אותם ולכן נותנים להם תוי חנייה. יש שם הכבדה מאוד גדולה על האזור של

האוניברסיטה, עכשיו רואים שאין חנייה גם בגלל עבודות הקו הירוק וגם עבודות באינשטיין, אני רוצה לדעת מה המענה שניתן פה לאור המענה שהוגדר אז לא עמד במבחן התוצאה. אודי כרמלי: אנחנו בוועדת רישוי, אנחנו עוסקים בהיתרי בנייה. השאלה שלך היא לתב"ע. אפילו לא לתוכנית עיצוב, אושרה כאן תב"ע.

מיטל להבי: בשלב ההיתר אני לא יכולה לשאול שאלות?

אודי כרמלי: את יכולה לשאול שאלות, אבל אין כאן את הצוות המקצועי שיענה לך.

מיטל להבי: הרבה פעמים בתב"ע אנחנו אומרים החנייה והתקן ייפטר, הרבה פעמים בתב"ע כתוב נושא החנייה ייפטר בעת ההיתר. הרי זה תוספת על התב"ע שכבר היתה כתובה גם אז, זה תוספת על מה שהיה מתחם הברושים, מתחם הברושים בזמנו נאמר לא יהיה חנייה כי אין לא יהיה תו חנייה יש תו חנייה ולכן יש חנייה בכחול לבן, השאלה איך מישהו חשב לצמצם את המצוקה ברמת אביב? 470 סטודנטים כדי שלא יהיה מצוקה לרמת אביב?

אודי כרמלי: את רוצה שיהיה מרתף חנייה לסטודנטים?

מיטל להבי: אני רוצה לשמוע מה המחשבה שהייתה לכם, לאור היכרותכם עם הבעייה מפרויקט מתחם הברושים, שכל הפתרונות ששמנו שם בתב"ע כדי להצדיק 0 חנייה, למרות שזאת היתה גבעה ולא היתה בעייה לחפור, לא הוכיחו עצמם במבחן המציאות.

אודי כרמלי: אני מזכיר לך שיש שם חניון שבנוי על הגבעה הזאת חניון גדול, יש פתרונות חנייה במקום, מי שמשתמש בחניות האלה, זה רק אנשים שמשתמשים באוניברסיטה, בעיקרם זה סטודנטים, אני לא חושב שזה נכון לבוא שכל השכונה קורעת תחת עומס החניות רק של 400 יחידות דיור של מעונות סטודנטים, תנאי לקבלת מגורים במעונות סטודנטים, זה בלי בעלות ברכב, כדי לקבל מעונות.

מיטל להבי: זה לא עמד במבחן, אסור להם להיות בעלי רכב, אבל מותר להם לקבל תו חנייה.

אודי כרמלי: תושבים לכל דבר, אני לא מכיר את העתירה הזאת, אבל סטודנט שגר בעיר הוא תושב לכל דבר, לא חושב שנכון להפלות אותו באיזשהו צורה.

אפרת גורן: לפי חוות הדעת במבן 5 מתוכנן 1220 שזה מעל התקן הנדרש בחנייה.

אלון טל חנני: היה פה דיון ארוך בזמן הבקשה על החנייה, והתקן נבדק טוב טוב כמה פעמים, והוגשה תוכנית מתוקנת ויש פה מעבר לצפי של כל המתחם, שבתת קרקע של הבניין.

מיטל להבי: אז יש לי תשובה, יופי תודה.

מלי פולישוק: אני לא כל כך הבנתי, זה שינוי כלפי היתר, בהיתר עצמו אין את 2 הבניינים האלה? זאת אומרת השינוי עצמו הוא ביטול החנייה, או בהיתר המקורי יש גם בנייה של 2 הבניינים.

אלון טל חנני: שני דברים: השינוי כלפי היתר של החניון שהוא כבר קיים, והשני זה הבניין החדש של המעונות.

מלי פולישוק: אז בונים 2 בניינים בשינוי מהיתר הקודם?

אלון טל חנני: בונים 2 בניינים מעל החניון, כאשר לחניון היתה חנייה על קרקעית גם בהיתר שהיא בוטלה בשביל שיוכלו לבנות את 2 הבניינים, זה היה בתוכנית? אבל השאירו עדיין זמנית היו חניות מעל הקרקע, מורידים עכשיו את החניות נתנו אותם חלקם במרתף.

מיטל להבי: בשנת 2019 שהיתה מתחם הברושים, אז היו עוד 2 בניינים שלא יצאו לפועל ועכשיו הם יצאו לפועל. אני שואלת במתחם הברושים שאושר בזמנו כנראה ב-2019, האם היו זכויות לעוד 2 בניינים שמבצעים אותם עכשיו או מכורח מה מבצעים את שני הבניינים האלה.

אלון טל חנני: התשובה היא כן. היו זכויות עכשיו בונים אותם. התכנון לא הושלם, היה הליך תכנוני שיושלם, לאחר שאושרה תוכנית העיצוב, הוגשה הבקשה.

חן אריאלי: אישרנו אנחנו מתקדמים בבקשה.

מיטל להבי: היתר יוצא כנגזרת של תב"ע, מה שהוא אומר שזה היה בתב"ע הקודמת רק לא ביצעו את זה.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

3. לאשר את עדכון תוכנית עיצוב מספר תע"א/2642(9) ולאשר בניה בקו בניין 0 לחזית קדמית לרחוב ג'ורג' וויז, שכן הנ"ל תואם תוכניות, חתכי תוכנית עיצוב והומלץ לאישור על ידי צוות התכנון ואדריכל העיר.
4. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1068-19 משנת 2019 בחניון תת קרקעי קיים בשטח E בן 3 קומות(קומת מרתף) (-3) חלקית ולאשר הקמת 2 בניינים עבור מעונות סטודנטים - "מעונות ברושים בניין 12" בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית תא/תע"צ/2642(9) מ 12/03/2023 בחלקו הדרומי של האוניברסיטה, כהמשך לקמפוס הברושים הקיים עבור 479 חדרים סך הכל ב 2 בניינים נפרדים: הבניין המזרחי הגובל ברחוב גורג וויז, בן 5 קומות וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע ובניין שני, הבניין המערבי, בן 10 קומות וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע,
5. כולל ההקלה הבאה: הוספת 2 קומות מעבר ל 10 קומות מותרות עבור בניין מערבי בן 12 קומות (כולל קומת גג טכני), בהתאם לתוכנית העיצוב.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של משרד הבריאות
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 58

6636/326	גוש/חלקה	23-1735	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0821-058	תיק בניין
704.00	שטח	21-01972	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מרק סממה

החרמון 22, תל אביב - יפו 6510109

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון

ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 23.74, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, א, עליית גג, שטח התוספת (מ"ר): 243, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 270.41, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: מבוקש הריסת יחידת דיור בחלק דרום מערבי של מגרש, בנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מרתף קומת קרקע, קומה א', ועליית גג. פירוק גגות אסבסט, תוספת ממ"ד.

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

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיצונית דרומית הקיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, המהווה 10.56 מ"ר, מעבר למותר.
- הקלה לכניסה נפרדת אל המרתף מתוך החצר, המשמש כחלל משחקים.

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
6	סימון בעלות לגבי כל בניה קיימת במרווח האחורי

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | יש לבצע הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 485 בגוש 6636 עם ביצוע עבודות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על כך. |
| 2 | הריסת סככות וגדר הפרדה במרווח צידי עם ביצוע עבודות הבניה והצגת אישור פיקוח על כך.                   |

### תנאים לתעודת גמר

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

### התחייבויות להוצאת היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הצגת התחייבות המבקשים, חתומה ע"י עו"ד, כי הגדרות, המחסן והסככות בשטח המגרש, אינן שייכות למבקשים ואין להם התנגדות להסירן. |

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

אלנה דוידזון: הדר יוסף. הריסת דירה קיימת בתוך בניין טורי, שמכיל 4 דירות צמודות קרקע. הבקשה כוללת הקלות, אין התנגדויות, ניתן לאשר. חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיצונית דרומית הקיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, המהווה 10.56 מ"ר, מעבר למותר.
- הקלה לכניסה נפרדת אל המרתף מתוך החצר, המשמש כחלל משחקים.

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

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

### תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
יש לבצע הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 485 בגוש 6636 עם ביצוע עבודות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על כך.	1
הריסת סככות וגדר הפרדה במרווח צידי עם ביצוע עבודות הבניה והצגת אישור פיקוח על כך.	2

### תנאים לתעודת גמר

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

### התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
הצגת התחייבות המבקשים, חתומה ע"י עו"ד, כי הגדרות, המחסן והסככות בשטח המגרש, אינן שייכות למבקשים ואין להם התנגדות להסירן.	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 תבואות הארץ 20

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

### מבקש הבקשה

ליאור שמואלי  
תבואות הארץ 20, תל אביב - יפו 6954637

### עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 646.62  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: 2 קומות מרתף עבור חניות וחדים טכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 9  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 14, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 9 יח"ד.  
על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, הקמת גדרות בנויות חדשות הכוללות מסתורי מערכות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות במרווחים הצדדיים ובמרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.  
כולל ההקלות הבאות:  
בניית קומת עמודים בגובה של 2.95 מ' (נטו) לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.  
בניית גזוזטרות בחזית הקדמית לרחוב תבואות הארץ הבולטות כ-1.93 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (38.6% מהמרווח)  
בניית גזוזטרות בחזית האחורית-דרומית הבולטות 1.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.0 מ' (20% מהמרווח).  
לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

**ציבוריים: מס' 2- כיתן(ברחוב רוזן פנחס), מס' 4 - הברזל (ברחוב הברזל 22), מס' 5 - עתידים (ברחוב ולנברג ראו), ועוד מספר חניונים סביב האזור.**

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,495 ₪
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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	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>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות והמקורות בקומות 1-3, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

- |   |   |
|---|---|
| # | התנאי   |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה   |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:**

**אלנה דוידזון:** לפני 4 שבועות את ביקשת להוציא מסדר היום, עשינו שיעורי בית, הבניין קיים לפי היתר והוא קיים מעל 400 מ"ר. כתבנו בדיוק במצב קיים בנוי ואת ביקשת את הפוטנציאל של הבניין מכוח תב"ע, מותר 2 קומות, 27% בכל קומה מעל עמודים פלוס ג'. אם אנחנו מדברים רק על שטח עיקרי זה 433 מ"ר. במסגרת הדיון הנוסף כתבנו את כל הנתונים שאת ביקשת. מותר כאן בניין מכוח תמא 38, מדובר על שכונת שיכון דן, 4 קומות בדיוק לפי המדיניות 4.65 קומות ואנחנו מאשרים 9 יחידות דירה.  
**חן אריאלי:** אם אין הערות, נאשר את הבקשה.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0008-2 מתאריך 29/05/2024:**

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 9 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, הקמת גדרות בנויות חדשות הכוללות מסתורי מערכות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות במרווחים הצדדיים ובמרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.  
כולל ההקלות הבאות:

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

בניית גוזזטרות בחזית הקדמית לרחוב תבואות הארץ הבולטות כ-1.93 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (38.6% מהמרווח)

בניית גוזזטרות בחזית האחורית-דרומית הבולטות 1.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.0 מ' (20% מהמרווח).

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

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

#	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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 23,495
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	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>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות והמקורות בקומות 1-3, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 25153 בקשת רישוי: 24-0127  
עמ' 20

**החלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 80, עמוס 2

6957/20	גוש/חלקה	23-0444	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0196-080	תיק בניין
275.00	שטח	22-01418	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אברהם נחום

הרב ריינס 6, רמת השרון 4727705

### עורך הבקשה

ליאת צלליכין ניסן

דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 2, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת: 1,2,3,, שטח התוספת (מ"ר): 18, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 135, כיוון התוספת: לצד, תוספת אחרת: תוספת בינוי בקרקע והגדלה עבור יחידת מגורים אחת, שימוש המקום כיום: בהיתר משרד,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>המתנגדת הינה בעלת זכות בנכס השכן, בכתובת סוקולוב 78.</p> <p>1. לטענת המתנגדת, מבקשי הבקשה הגישו את הבקשה להיתר לפני הפרסום.</p> <p>2. לטענת המתנגדת, בתיק הבניין אין פרסום בעיתונות, ומכאן שלא פורסמה להתנגדויות בעיתונים כנדרש.</p> <p>3. לטענת המתנגדת, הבניין השכן בכתובת סוקולוב 78 (בו היא בעלת זכויות בנכס) הינו בניין משנות ה-30 של ומצב היסודות והשלד שלו בהתאם לכך. לפיכך, לטענת המתנגדת, תכנית הקונסטרוקציה מחוייבת בהתייחסות למגרש השכן, שכן בניה בקו אפס עלולה לערער את יסודותיו.</p> <p>4. לטענת המתנגדת, מכיון שהבניין נשוא הבקשה והבניין השכן גובלים בקיר משותף, וההסכמה להארכת הקיר המשותף ניתנה ע"י בעלים קודם ולא ע"י בעלת הזכות הנוכחית בנכס, אשר מתנגדת להארכת הקיר המשותף.</p> <p>5. לטענת המתנגדת, בניה בקו אפס מהווה פגיעה קניינית ולא</p>	ברץ שרה - סוקולוב 78, תל אביב - יפו 6228436	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>מידתית בזכויות המתנגדת.</p> <p>6. לטענת המתנגדת, הבקשה נוסחה בצורה מטעה, משום שאין מבוקש להאריך קיר משותף, אלא לבנות קיר חדש בקו בניין אפס, מבלי שתבצע בניה בבית השכן. בנוסף, טוענת המתנגדת כי אין כל תכנון עתידי לבנות בהמשך הקיר המשותף המגרש השכן.</p> <p>7. לטענת המתנגדת, הארכת הקיר המשותף תגרום לחסימת מרפסת וחלון בבניין השכן.</p> <p>8. לטענת המתנגדת, תוספות הבניה אינן כוללת ממ"דים בלבד, אלא שטחים עיקרים ו/או שטחי שירות נוספים שלא מפורטים במסמכים.</p> <p>9. לטענת המתנגדת, בניה בקו אפס שלא בקיר משותף, נוגדת את תכנית הרובעים ומשכך צריכה להידחות.</p> <p>10. לטענת המתנגדת, ההקלה להארכת הקיר המשותף מהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>11. לטענת המתנגדת, הבקשה הוגשה ללא המסמכים הנדרשים ע"פ דין.</p>		
ראה התנגדות מעלה.	רמי קרגולה - התע"ש 10, כפר סבא 4442510	2

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>1-2. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 1-2 לעיקרי ההתנגדות, הבקשה הנידונה פורסמה במועד כנדרש ע"פ סעיף 149 + תקנה 36ב', ב"נענע פרסומי נדל"ן בע"מ" בתאריך 4/10/2020.</p> <p>3. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3 לעיקרי ההתנגדות, לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת עומדת בכל דרישות ת"י סעיף 413. בנוסף מתחייב מבקש הבקשה שלא לגרום לנזקים למבנים שכנים.</p> <p>4-10. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 4-10 לעיקרי ההתנגדות באשר להארכת הקיר המשותף, מבקש הבקשה ביטל את הארכת הקיר המשותף ותוספת הממ"דים.</p> <p>11. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 11 לעיקרי ההתנגדות, הבקשה הוגשה בצירוף כל המסמכים הנדרשים ע"פ דין לצורך קליטתה במערכת הרישוי.</p>	1
	ראה התייחסות מעלה.	2

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 4 יח"ד, הכוללים:

בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירה של שטח מקורה פתוח בין עמודים, הוספת נישת אשפה ונישת בלוני גז.  
בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): הוספת מסתור כביסה.

על הגג הקיים (קומה 4): תוספת קומה בהיקף קונטור הקומות שמתחת, בתוספת יח"ד חדשה אחת עם שיפור מיגון.

קומת גג חלקית חדשה (קומה 5) המכילה: יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, עם הכנה לג'קוזי, מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מפלדה ואלומיניום. על הגג העליון: גג משותף למערכות עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. בכל קומות הבניין: הוספת מעטפת חיזוק לבניין והוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינות ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז, נישות למערכות מים ופילר חשמל במרווח קדמי צפוני (בצמוד לגדר).

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 6 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה
3. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	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 רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/7/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
7	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' בתוספות בנייה. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 13/06/2022 שמספרו 202201418 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
8	אישור רשות הכבאות
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

### 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 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

שמעון ברנשטיין: הבקשה תואמת תב"ע לתוספות בנייה. הבקשה מובאת לוועדה לצורך פתרון 2.33 מקומות חנייה.  
מיטל להבי: בסוקולוב עד כמה קומות ניתן לגובה שם?  
שמעון ברנשטיין: בבנייה חדשה אפשר 6.5 קומות, פה אנחנו בתוספות בנייה.  
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 4 יח"ד, הכוללים:

בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירה של שטח מקורה פתוח בין עמודים, הוספת נישת אשפה ונישת בלוני גז.

בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): הוספת מסתור כביסה.

על הגג הקיים (קומה 4): תוספת קומה בהיקף קונטור הקומות שמתחת, בתוספת יח"ד חדשה אחת עם שיפור מיגון.

קומת גג חלקית חדשה (קומה 5) המכילה: יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות

בחזיתות קדמיות, עם הכנה לג'קוזי, מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מפלדה ואלומיניום.

על הגג העליון: גג משותף למערכות עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: הוספת מעטפת חיזוק לבניין והוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות

המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז, נישות למערכות מים ופילר חשמל במרווח קדמי צפוני (בצמוד לגדר).

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 6 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

3. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	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 רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/7/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
7	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

### 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	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' בתוספות בנייה. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 13/06/2022 שמספרו 202201418 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר

#	תנאי
	מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
8	אישור רשות הכבאות
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

#### 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 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 30, חובבי ציון 30

6907/100	גוש/חלקה	23-0323	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0026-030	תיק בניין
319.00	שטח	22-00314	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אדלר בוגרושב 30 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: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 5, קומה בה מתבצעת התוספת: ב,ג,ד,ה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים מעל חזית מסחרית, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, חומר הפרגולה: בטון חשוף, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

א. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק הבניין קיים בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג למגורים עם חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:

1. בכל הקומות: הוספת קירות מעטפת לטובת חיזוק, מעלית חיצונית עם עצירה בכל הקומות וחיזוק גרעין המדרגות הכללי.
2. בקומת הקרקע: תוספת של 2 ממ"דים ל- 2 הדירות הקיימות.
3. קומה א' קיימת: תוספת של 2 ממ"דים ל- 2 הדירות הקיימות.
4. קומות ב' ו- ג' הקיימות חלקית: הגדלת הקומה, הוספת יחידת דיור עם ממ"ד ותוספת ממ"ד לדירה הקיימת בכל קומה, בקומה ג' תוספת מרפסת גזוזטרה לחזית הרחוב חובבי ציון.
5. קומה ד' חדשה: בקונטור הקומות שהורחבו, המכילה 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת ומרפסות גזוזטרה.
6. קומה ה' חלקית: המכילה יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג.
7. בחצר: הקמת נישות לטובת פחי אשפה, גז ויחידות מיזוג לאורך גדר הצד המערבית, הזזת מדרגות הכניסה לבניין ושבילים מרוצפים וגיבון.
8. סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית.  
לאשר את תמריצי התמ"א הבאים:
6. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

7. הוספת 5 יח"ד חדשות. סה"כ בבניין 11 יח"ד
8. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 25 מ"ר בכל הקומות
9. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון דרום ומזרח
10. הקטנת קו בניין לרחוב חובבי ציון מ 4 ל 1 עד 2 מטר עבור מרכיבי חיזוק לכיוון מערב  
לאשר את ההקלות הבאות:
  1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד דרום, צד מזרח
  2. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
  3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
  4. ניווד זכויות בין הקומות.
  5. הקמתפרגולה מבטון
  6. הודעה לפי סעיף 97(א)(1) על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320 – רובע 5, 6 בסמכות הועדה המקומית, ע"י הגדלת זכויות בניה מעבר ל-325% מתכנית המופקדת.
- ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1810 ט.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. 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.
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.

## תנאים להתחלת עבודות

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

## 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
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
6	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
7	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור רשות הכבאות

## הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

שמעון ברנשטיין: חיזוק ותוספות רובע 5.  
מלי פולישוק: לא אמרו שנגמר התמא 38 בפברואר?  
הראלה אברהם אוזן: בגלל המלחמה.  
רועי אלקבץ: מה הסטטוס?  
הראלה אברהם אוזן: 29.8.24.  
מיטל להבי: אפשר להעריך גם עד 2026.

אודי כרמלי: המשיכו להגיע אליכם בקשות לאחרונה, כל בקשה שנקלטה.  
חן אריאלי: מה שמוגש עד 08/24 יכנס למערכת. מאשרים את בוגרשוב 30.

**ההחלטה: החלטה מספר: 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-24-2 מתאריך 29/05/2024:**

א. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק הבניין קיים בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג למגורים עם חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:

1. בכל הקומות: הוספת קירות מעטפת לטובת חיזוק, מעלית חיצונית עם עצירה בכל הקומות וחיזוק גרעין המדרגות הכללי.
2. בקומת הקרקע: תוספת של 2 מ"מ דים ל- 2 הדירות הקיימות.
3. קומה א' קיימת: תוספת של 2 מ"מ דים ל- 2 הדירות הקיימות.
4. קומות ב' ו- ג' הקיימות חלקית: הגדלת הקומה, הוספת יחידת דיור עם ממ"ד ותוספת ממ"ד לדירה הקיימת בכל קומה, בקומה ג' תוספת מרפסת גוזזטרה לחזית הרחוב חובבי ציון.
5. קומה ד' חדשה: בקונטור הקומות שהורחבו, המכילה 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת ומרפסות גוזזטרה.
6. קומה ה' חלקית: המכילה יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג.
7. בחצר: הקמת נישות לטובת פחי אשפה, גז ויחידות מיזוג לאורך גדר הצד המערבית, הזזת מדרגות הכניסה לבניין ושבילים מרוצפים וגיבון.
8. סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית.

לאשר את תמריצי התמ"א הבאים:

1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
  2. הוספת 5 יח"ד חדשות. סה"כ בבניין 11 יח"ד
  3. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 25 מ"ר בכל הקומות
  4. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון דרום ומזרח
  5. הקטנת קו בניין לרחוב חובבי ציון מ 4 ל 1 עד 2 מטר עבור מרכיבי חיזוק לכיוון מערב
- לאשר את ההקלות הבאות:
1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד דרום, צד מזרח
  2. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
  3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
  4. ניוד זכויות בין הקומות.
  5. הקמת פרגולה מבטון
  6. הודעה לפי סעיף 97(א)(1) על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 בסמכות הועדה המקומית, ע"י הגדלת זכויות בניה מעבר ל-325% מתכנית המופקדת.

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תיאום מול נכסים ותשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הערה: הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	תנאי
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1810 מ <sup>2</sup> .
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	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.
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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <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	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
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה

#	תנאי
6	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
7	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	להיתר 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 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרדס 11

6215/254	גוש/חלקה	23-0472	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	28/03/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0269-011	תיק בניין
505.00	שטח	21-00245	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שי צוקרמן  
בבלי 8, תל אביב - יפו 6233108

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: סרירת מרפסת מחוץ לקו בניין בחומר קל בדיעבד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 63.65, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. הפיכת המשרד עלולה לשנות את הזכויות בבניין בתהליך תמ"א 38. 2. מבקשים לנצל שטח של 63.65 מ"ר במקום 52 מ"ר. 3. אין כניסה נפרדת למשרד ולכן לא תהיה הפרדה בין הדירות למשרד. השימוש יפגע בפרטיות, באיכות החיים ובשווי הדירות. 4. אין לאפשר יצירת כניסה נוספת, וסלילת מסלול הליכה בתוך הגינה. 5. לוועדה שדנה בשימוש חורג אין סמכות לדון בפתיחת פתח חדש בקיר משותף. 6. התכנית אינה תואמת את התכנית שבהיתר. 7. אין למבקש זכויות שימוש בלובי הבניין. 8. יש עומס חניה ברחוב. 9. ריבוי מבקרים יפגע בתחזוקת הרכוש המשותף. 10. המקלט קטן ואינו יכול להכיל את דיירי הבית וגם את קהל	בר אל ציונה - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538, גורן תמה - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538, חן עזרא - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538, יונש ירון - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538, לחמן רחל - הפרדס 119, תל אביב - יפו 6424500, מינצר משה - רמז 35, גבעתיים 5324237, נדל איריס - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538, ניסנזון רענן - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538, סקיף עופרה - הפרדס 11, תל אביב - יפו 6424538	1

#	מתנגדים	נימוק
		המשרד. 11. שימוש מסחרי נוגד את אופי אזור המגורים. 12. שימוש חורג מאופי הבית ואין להתיר את השימוש. 13. המבקש מבקש לנצל זכויות של בעלי דירות ולמנוע את זכויותיהם.
2	כהן זיוה - ירושלים 16, כפר סבא 4444624, תוכל לנגליב חגית - אמזלג 20א, תל אביב - יפו 6514871	אותן נימוקים כמו שאר בעלי הזכויות לעיל.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	השימוש המבוקש תואם הוראות תוכנית 58 החלה על המגרש. סעיף 1- לא הוצגו סימוכין לתהליך של תמ"א 38. סעיף 3- המתנגדים מתנגדים לאפשר כניסה נפרדת למשרד המבוקש בהתאם לכניסה קיימת בהיתר. סעיף 4,5- אין מניעה לאשר רמפה נגישה בהתאם לתקנות התכנון ברצועה המפולשת. על אף התנגדות השכנים לבניה ברכוש המשותף הרי שמבחינה תכנונית ההנגשה מטיבה עם הבניין, כולם יכולים להשתמש בה והיא אינה ייחודית למשרד, לאור כל אלו יש לדחות את ההתנגדות מבחינה תכנונית. סעיף 2,6- השטח הרשום בנסח טאבו הינו שטח נטו שאינו כולל קירות ומרפסות. הבקשה תוקנה בהתאם להיתר 468, והשטח, שלפי היתר 468 הינה מרפסת לדירה נאטם, וחלקו הוצמד ללובי הבניין. בנוסף, בחזית צפונית, סגירת מרפסת ניתנת לאישור, שכן מישור החזית בבניין נבנה בשונה מההיתר ונסיגה מהחזית תשנה את העיצוב. 7. המבקש אינו מבקש שימוש בלובי ובתכנית המתוקנת הוא החזיר את המצב כפי שאושר בהיתר 468. 8. בהתאם לחו"ד תנועה וחניה תקן החניה 0. סעיף 9,11,12 המבוקש הוא לשימוש חורג מדירה למשרד ולא למסחר כפי שנכתב במקור, ההיתר יינתן רק עבור משרדים למקצועות חופשיים (כהגדרתם בחוק) ושאינם מטרד למגורים ואף והבקשה נבחנת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. סעיף 10- בבקשה מבוקש שיפוץ דלת המקלט. המתנגדים מתנגדים לנגיעה במקלט, על עף שהבקשה נבחנת ע"י הגורמים המוסמכים לכך, שכן זהו שטח משותף. העורך תיקן את התכנית וביטל את שיפוץ דלת המקלט. 13. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
2	ראה התייחסות לעיל.	מומלץ לא לקבל

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

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים בקומת הקרקע למשרד לבעלי מקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים, כמפורט:  
א. אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בזכויות הממוקמת בחזית צד צפוני.

ב. אישור בדיעבד לפתיחה ושינוי מיקום חלונות ושינויים פנימיים במשרד המבוקש.  
ג. הוספת רמפה נגישה בשטח הרצועה המפולשת.

2. בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות, שכן השימוש המבוקש תואם הוראות תוכנית 58 החלה על המגרש ולהנחיות המרחביות, שטח המשרד המבוקש בהתאם למה שאושר בהיתר 468, ואין מניעה לאשר רמפה נגישה בהתאם לתקנות התכנון, שכן מבחינה תכנונית ההנגשה מטיבה עם הבניין.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

שמעון ברנשטיין: שימוש חורג למשרד בקומת הקרקע מדירת מגורים.  
חן אריאלי: מאשרים.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים בקומת הקרקע למשרד לבעלי מקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים, כמפורט:  
א. אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בזכוכית הממוקמת בחזית צד צפוני.  
ב. אישור בדיעבד לפתיחה ושינוי מיקום חלונות ושינויים פנימיים במשרד המבוקש.  
ג. הוספת רמפה נגישה בשטח הרצועה המפולשת.

2. בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות, שכן השימוש המבוקש תואם הוראות תוכנית 58 החלה על המגרש ולהנחיות המרחביות, שטח המשרד המבוקש בהתאם למה שאושר בהיתר 468, ואין מניעה לאשר רמפה נגישה בהתאם לתקנות התכנון, שכן מבחינה תכנונית ההנגשה מטיבה עם הבניין.

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

### תנאים למתן היתר

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

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רנ"ק 1, וייס איזיק הירש 3

6902/230	גוש/חלקה	23-0831	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	06/06/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0287-001	תיק בניין
264.00	שטח	22-01611	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ענת רפפורט

טובים עמנואל 3, תל אביב - יפו 6971852

### עורך הבקשה

עודד רפפורט

החרש 8, תל אביב - יפו 6761304

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף, שימוש מבוקש: משרד, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 58.80, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הבניינים רנק 1 ורנ"ק 3 במגעים מתקדמים לקידום פינוי בינוי, ריבוי יחידות הדיור הוא אתגר ליזמים, המצב יחמיר בוספת משרד, מה שיפחית את הכדאיות ליזמים, האזור והרחוב סובל מצפיפות ומצוקת חניה גדולה, משרד באזור יגרום לעומס נוסף.	אסתר בן אמתי בזגובסקי - בן אליעזר אריה 49, רמת גן 5229057	1
הקמת עסק לבניין מגורים תוריד את ערך הדירה ותגביר את בעיות החניה הקשות. בנוסף, אנחנו נמצאים במגעים לקידום תמ"א 238 משותף לשני הבתים רנ"ק 1 ורנ"ק 3. התהליך מאתגר ביותר בגלל ריבוי הדירות והכנסת בית עסק תיצור קשיים נוספים ועלולה "להרוג" את הפרוייקט.	הגר רונן נחשון - גדעון 8, תל אביב - יפו 6435308	2
הבנין נמצא במגעים לקיים פינוי בינוי בעתיד, יחד עם בנין בכתובת רנ"ק 3. ריבוי יחידות הדיור מהווה אתגר מאד מאד גדול לייזמים ואין לנו רצון להחמירו בהוספת משרד !!! אנחנו מתנגדים לייצר יחידת עסק שיכולה לגרום לבעיות וגם	יהודית בן אמוץ כהן - טווס 1, הוד השרון 4535317	3

נימוק	מתנגדים	#
<p>לירידת ערך של דירותינו. כמו כן משרד יכול לגרום לתחלופה וניידות של אנשים נוספים באזורינו, שגם ככה סובל מצפיפות יתר של מכוניות ובעית חניה קשה.</p>		
<p>הבניינים רנ"ק 3 ורנ"ק 1 נמצאים במגעים לקידום פינוי בינוי, ריבוי יחידות הדירור הוא אתגר גדול ליזמים, והוספת משרד יחמיר את מצבינו מול היזמים של א ירצו להיכנס לעניין, בנוסף הקמת עסק למשרד, הדורש תחלופת אנשים רבה ברחוב הסובל מצפיפות ובעיות חניה רבות אינה מתאימה.</p>	<p>מאיר בן אמתי - בן אליעזר אריה 49, רמת גן 5229057</p>	4
<p>אנחנו מתנגדים מהסיבות הבאות: 1. הקמת עסק בתוך בניין מגורים תגרם לירידת ערך הדירות 2. הקמת עסק תגרום לתחלופת אנשים בתוך סביבת מגורים צפופה, תוספת פסולת וליכלוך, רעש ועוד 3. הקמת עסק תגרום לסתימת עורק תחבורה צר, העמקת בעיית חניה קשה באיזור, חניה על מדרכה וחסימת כניסה לבניין 4. הקמת עסק תפריע מאוד לביצוע פינוי-בינוי הנמצא בתהליכים 5. מיציעים שתבדקו את השתלשלות ההיסטוריה הרגולטיבית של המרתף הנדון בארכיון העיריה</p>	<p>מילטון גרוס - רוטשילד 65, קדימה- צורן 6092000</p>	5
<p>אנו מתנגדים לפרויקט מהסיבות הבאות 1- הבניין כולו למגורים 2- משרד יצור הרבה מעבר מלקוחות ועובדי משרד 3- יש הרבה קושי למצוא חניה ומשרד ייצור יותר קושי ברחוב צר מאוד עם כבר הרבה תנועה 4- יהיה יותר אשפה וכבר לא נוכל לשים יותר פחי אשפה כי אין מקום בכלל. 5- יהיה הרבה יותר רעש באזור שכבר רועש 6- הפרויקט הזה יקשה על הפינוי בינוי שלנו</p>	<p>מרטין טורי - שד ירושלים 37, נתניה 4231507</p>	6
<p>1.הקמת עסק בתוך בניין מגורים תגרום לירידת ערך הדירות 2.הקמת עסק תגרום לתחלופת אנשים בתוך סביבת מגורים צפופה תוספת פסולת ולכלוך רעש וכו' 3.הקמת עסק תגרום לסתימת עורק תחבורה צר העמקת בעיית החניה קשה באיזור. חניה על מדרכה וחסימת כניסה לבניין 4.הקמת עסק תפריע מאוד לביצוע פינוי ובינוי הנמצא בתהליכים 5.למרות התנגדותי למשרד אין לי התנגדות להסב את המרתף לדירה</p>	<p>סילויה קסלר - ת.ד. 9, תל אביב - יפו 6100001</p>	7
<p>1.הקמת עסק בתוך בניין מגורים תגרום לירידת ערך הדירות 2.הקמת עסק תגרום לתחלופת אנשים בתוך סביבת מגורים צפופה תוספת פסולת ולכלוך רעש וכו' 3.הקמת עסק תגרום לסתימת עורק תחבורה צר</p>	<p>סילויה קסלר - ת.ד. 9, תל אביב - יפו 6100001</p>	8

נימוק	מתנגדים	#
<p>העמקת בעיית החניה קשה באיזור . חניה על מדרכה וחסימת כניסה לבניין 4.הקמת עסק תפריע מאוד לביצוע פינוי ובינוי הנמצא בתהליכים 5.למרות התנגדותי למשרד אין לי התנגדות להסב את המרתף לדירה</p>		
<p>שלום רב, ראשית, אני מבקש לציין כי אינני מתגורר במקום ואולם כבעל נכס הנמצא ממש מול הנכס המדובר, מרחק מטרים ספורים, לא קבלתי בדואר רשום ו או עם שליח את ההודעה על הבקשה וקבלתי צילום של ההודעה אגב אורחא מזייר שלי שחשב שאולי הדבר עשוי לעניין אותי. אני רואה את דבר זה בחומרה משום שיש ליידע אותנו כחלקה הנמצאת בסמיכות לנכס, נשוא הבקשה. לעניין גופו, אבקש להביא בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה את הנתונים הבאים :</p> <p>1. היתרים למסחר ו או הסעדה מותרים על פי רוב על צירים ראשיים וכאלה, עינינו הרואות, מותרים ברחוב בן יהודה הסמוך. אין באף רחוב שקט וקטן כגון זה- לרבות ברחובות יוסט, גרץ ( למעט פינת בן גוריון כציר ראשי), רנ"ק ועוד בכל העיר עסקים מסחריים המאושרים בין דירות מגורים. גם כך סובלים הדיירים בסביבה מרעש מגוון של אוטובוסים, חפירות ועוד, האם יעלה על הדעת להכניס להם עסק מסחרי הסעדה אחר כך שהרעש, הלכלוך, והעומס יתגברו ויהפכו את חייהם לבלתי נסבלים !</p> <p>2. לנכס זה כך נראה יש היתר למשרד. במשך שנים התגוררו בנכס למגורים ומעולם לא התנגדנו לכך, שכן אין לנו התנגדות לשימוש התואם את אופי הסימטה השקטה וייס.</p> <p>3. לא למותר לציין כי מסחר דורש תחלופה גבוהה של באים ושבים, דבר אשר יגרום לעומס וברי, כי על מצב החניה במקום אין להרחיב. בנוסף, תחלופת אנשים רבה מביאה איתה רעש וצעקות ובמיוחד כאשר אין חניה ואותם אנשים המביאים סחורה מצויים בלחץ כי החנו שלא כחוק וכיו"ב.</p> <p>4. הסעדה - נדהמתי לראות כי שימוש זה אף הוא מצוי בבקשה- בסמטה הקטנה הזו לשים מקום אוכל והסעדה ברור שדבר זה גורר איתו ריחות, לכלוך, אשפה מוגברת. האם הועדה מבינה שמדובר בסמטה קטנה למגורים, שגם עומדת להפוך את פניה לבניינים יפים ומתוחזקים בשל הפרוייקטים המתוכננים בה. היכן הסעדה משתלבת בכל זה !</p> <p>5. גן ילדים- כהורה, ברורה לי מצוקת המיקום לגני ילדים בעיר, אולם מרתף כזה ללא אור וללא מקום בו הילדים יכולים לצאת לאוויר ובסמיכות לפחי אשפה של הבניין (כך על פי היתר 91 מ 1979) הוא אינו מקום שיש לאשרו כמיקום ראוי לגן ילדים.</p> <p>6. כבעלים של הנכס ברחוב א.ה. וייס 4, אנו נהיה הסובלים המיידים והראשונים מכל מפגעי הרעש והריח. אבקש לציין ולהדגיש כי אנו מבקשים להיות עניינים ולא אישיים במידה והועדה סבורה שיש לשמוע את המתנגדים, אבקש לזמן אותי לדיון שיתקיים בהתנגדיות.</p>	<p>עדי גרינהולץ - ת.ד. 21550, תל אביב - יפו 6121401</p>	<p>9</p>

#	מתנגדים	נימוק
		תודה

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	שימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל
2	התייחסות לכל ההתנגדויות לעניין קיום פינוי בינוי בעתיד: שימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל
3	התייחסות לכל ההתנגדויות לעניין מצוקת חניה : אין קשר מהותי בין שימוש מרתף לצורך משרד ללא קבלת קהל בין מצוקת חנייה בשכונה. וכן לעניין תחלופה וניידות אנשים, במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו. לעניין ירידת ערך - ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
4	שימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות אין קשר מהותי בין שימוש מרתף לצורך משרד ללא קבלת קהל בין מצוקת חנייה בשכונה. וכן לעניין תחלופה וניידות אנשים, במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו. לעניין ירידת ערך - ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. נושא התנועה והחניה נבחן בכל בקשה בנפרד על ידי הגורמים המקצועיים לכך בעיריית תל אביב יפו וניתנה המלצה לאשר את הבקשה.	מומלץ לא לקבל
5	1. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 2. לעניין תחלופה וניידות אנשים, הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג הסדרת תשתיות עבור המשרד המתוכנן. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו 3. נושא התנועה והחניה נבחן בכל בקשה בנפרד על ידי הגורמים המקצועיים לכך בעיריית תל אביב יפו וניתנה המלצה לאשר את הבקשה. 4. ששימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל
6	1. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 2. לעניין תחלופה וניידות אנשים, הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג הסדרת תשתיות עבור המשרד המתוכנן. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו 3. נושא התנועה והחניה נבחן בכל בקשה בנפרד על ידי הגורמים המקצועיים לכך בעיריית תל אביב יפו וניתנה המלצה לאשר את הבקשה.	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	4. ששימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות	
מומלץ לא לקבל	1. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 2. לעניין תחלופה וניידות אנשים, הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג הסדרת תשתיות עבור המשרד המתוכנן. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו 3. נושא התנועה והחניה נבחן בכל בקשה בנפרד על ידי הגורמים המקצועיים לכך בעיריית תל אביב יפו וניתנה המלצה לאשר את הבקשה. 4. שימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות	7
מומלץ לא לקבל	1. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 2. לעניין תחלופה וניידות אנשים, הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג הסדרת תשתיות עבור המשרד המתוכנן. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו 3. נושא התנועה והחניה נבחן בכל בקשה בנפרד על ידי הגורמים המקצועיים לכך בעיריית תל אביב יפו וניתנה המלצה לאשר את הבקשה. 4. שימוש במרתף לצורך משרד תואם תכנית ע'1, לכל נושא אחר שאינו תכנוני יש לפנות לערכאות המתאימות	8
מומלץ לא לקבל	1. מדובר על בקשה לשימוש חורג מהיתר בלבד למשרד למקצועות חופשיים ולא מתכנית כאשר, השימוש תואם את התב"ע החלה ואין מניעה לאשר כאשר הדבר אין בו לפגוע בתכנון עתידי במקרקעין. ככל והמצב היה כי השימוש המבוקש סותר תכנון בעתיד- אזי היה מדובר בשימוש חורג מתכנית ומוגבל בזמן אולם במקרה זה מדובר בשימוש שאינו סותר תכנית נכון לאישורו ואין מניעה להמליץ על שימוש חורג מהיתר לצמיתות 2. בהצהרת החברה האמונה על הפרסומים, דווח על פרסומים כחוק, לרבות תליית שלטים במקום המיועד לכך ופרסומים בעיתונות.	9

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

1. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי לצמיתות הנמצא בעורף קומת המרתף.**
  2. **בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות, שכן בהתאם להוראות ע1 מותר במרתף משרד לבעלי מקצועות חופשיים ואף הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג פתרונות במידה ואין במקום תנאים מספקים. לנושאים קנייניים, הועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.**
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

### הערות

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

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

### ההחלטה: החלטה מספר: 9

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי לצמיתות הנמצא בעורף קומת המרתף.
  - בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות, שכן בהתאם להוראות ע1 מותר במרתף משרד לבעלי מקצועות חופשיים ואף הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג פתרונות במידה ואין במקום תנאים מספקים. לנושאים קניינים, הועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 214

6960/74	גוש/חלקה	23-1215	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0025-214	תיק בניין
412.00	שטח	23-00450	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרל דוראל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

### עורך הבקשה

שרל דוראל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות יח"ד לתוספת: 1 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: פיצול דירה בקומה 2 מבלי לגעת בחזית הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>תת חלקה 2 - משפ' ורשבסקי תת חלקה 4 - משפ' גדעון תת חלקה 6 - משפ' הלף מיוצגים ע"י עו"ד זלסקי.</p> <p>עיקרי דברי המתנגדים: הערה: לא ניתנה התייחסות לפסקי דין שהובאו בהתנגדות.</p> <p>1. הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנית השימור הזורשת כי מצב הבניין יישאר נאמן לתכנון המקורי. 6 הדירות שתוכננו הינן גדולות ומרווחות באופן יחסי ואין בבניין דירות קטנות מהסוג שיווצר במקרה בו יאושר הפיצול.</p> <p>2. אם יינתן היתר פיצול לשתי הדירות הנוספות בבניין הזהות בשטחן לדירת המבקשים) וברי כי אם יינתן לאחת, מן הנמנע כי לא יינתן גם לאחרים), הרי מספר הדירות בבניין יעלה ל-9 מה שיהווה תוספת של 50% על מספר הדירות המקורי וישנה לחלוטין</p>	<p>איתי הלף - בן יהודה 214, תל אביב - יפו 6347314, אמנון גדעון - בן יהודה 214, תל אביב - יפו 6347314, דוד אוברמן ורשבסקי - בן יהודה 214, תל אביב - יפו 6347314, ורדה גדעון - בן יהודה 214, תל אביב - יפו 6347314, שרה אוברמן ורשבסקי - בן יהודה 214, תל אביב - יפו 6347314</p>	1

#	מתנגדים	נימוק
		<p>את אופיו של הבניין.</p> <p>3. שטחן של היחידות המוצעות הינו גבולי ביותר בהתייחס לדרישות העירייה כי שטחן לא יפחת מ- 45 מ"ר, ויש לבחון האם אכן שתי היחידות המבוקשות עומדות בתנאי הסף האמור.</p> <p>4. הוספה של יחידת דיור בבית משותף, לרבות על דרך של פיצול יחידה קיימת, פוגעת ביתר בעלי הדירות, פוגעת בהנאה מדירתם ומפחיתה מערכה.</p> <p>5. הגדלת מספר הדירות בבניין יוצרת שימוש עודף ברכוש המשותף ובתשתיות הבניין, מעמיסה על מצוקת החניה הקיימת באזור ממילא, ומשנה את צביונו של הבניין מכזה המיועד למשפחות לכה המתאים יותר לשוכרים צעירים.</p> <p>6. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים לדיון בבקשת ההיתר ובהתנגדויות לה.</p>

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. בהתאם להוראת תוכנית השימור 2650ב, אין מגבלה לצפיפות הבניין כל עוד גודל הדירה לא יקטן מ- 45 מ"ר שטח עיקרי ו- 5 מ"ר שטחי שירות בלבד (כולל החלק היחסי של חדר המדרגות), לא כולל שטח המרפסות הפתוחות בדירה.</p> <p>2. כפי שנכתב בסעיף 1.</p> <p>3. גודל יח"ד כפי שהוצגו בבקשה בהתאם למותר בהוראות התכנית.</p> <p>4. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p> <p>5. כפי שנכתב בסעיף 4.</p> <p>6. דיוני הוועדה אינם פתוחים לקהל הרחב. בסוף הדיון ניתן לעיין בפרוטוקול הוועדה.</p>	מומלץ לא לקבל

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

1. לאשר את הבקשה לפיצול דירה אחת קיימת בקומת 2 ל-2 יח"ד, בבניין למגורים בן 3 קומות, במבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הבנוי בסגנון הבין לאומי.
2. לאשר את הפרטים הבאים, בהתאם לאישור מח' השימור ובהתייחס לתוספת החמישית בחוק התכנון והבנייה:
  1. גדלי הפתחים המקוריים בדירה (גובה ספי החלונות).
  2. אלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות).
3. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש הנו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן בהתאם להוראת תוכנית השימור 2650ב, אין מגבלה לצפיפות הבניין כל עוד גודל הדירה לא יקטן מ-45 מ"ר שטח עיקרי ו-5 מ"ר שטחי שירות בלבד (כולל החלק היחסי של חדר המדרגות), לא כולל שטח המרפסות הפתוחות בדירה. גודל יח"ד כפי שהוצגו בבקשה בהתאם למותר בהוראות התוכנית. בנוסף, הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	נדרש להציג פטור ממיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 03/05/2023 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

שמעון ברנשטיין: פיצול של יחידת אחת ל-2 בבניין לשימור מחמיר.  
חן אריאלי: אם אין בעיות, אנחנו מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

13. לאשר את הבקשה לפיצול דירה אחת קיימת בקומת 2 ל-2 יח"ד, בבניין למגורים בן 3 קומות, במבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הבנוי בסגנון הבין לאומי.

14. לאשר את הפרטים הבאים, בהתאם לאישור מח' השימור ובהתייחס לתוספת החמישית בחוק התכנון והבניה:

a. גדלי הפתחים המקוריים בדירה (גובה ספי החלונות).

b. אלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות).

15. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש הנו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.

16. לדחות את ההתנגדויות שכן בהתאם להוראת תכנית השימור 2650ב, אין מגבלה לצפיפות הבניין כל עוד גודל הדירה לא יקטן מ- 45 מ"ר שטח עיקרי ו- 5 מ"ר שטחי שירות בלבד (כולל החלק היחסי של חדר המדרגות), לא כולל שטח המרפסות הפתוחות בדירה. גודל יח"ד כפי שהוצגו בבקשה בהתאם למותר בהוראות התכנית. בנוסף, הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	נדרש להציג פטור ממיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 03/05/2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הורקנוס 29

6212/448	גוש/חלקה	23-1880	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/12/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0209-029	תיק בניין
609.00	שטח	22-03098	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן שלום בהורקנוס 29 בע"מ  
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: שינוי שימוש במרתף ממחסנים אל משרד למקצוע חופשי.  
שיפור תכנון בפנים הדירות.  
שינויים קלים במעטפת.  
ללא שינוי שטחים כלל.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: משרד  
למקצוע חופשי, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 22-0374 מ-17.5.22 לבנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 1 קומת מרתף המכיל 26 יח"ד (19 קיימות + 7 יח"ד חדשות), הנמצא בשלב עבודות גמר, הכוללים:
  - א. במרתף: שינויים פנימיים
  - ב. בקרקע: שינויים פנימיים בדירות, חיזוק עמוד פינתי, קירות חיזוק ללא שינוי קונטור הבנייה, והזת דלת חדר אשפה.
  - ג. בקומות 1-3: שינויים פנימיים בדירות.
  - ד. בקומות 4-5: שינויים בחלוקה בין הדירות.
  - ה. בכל הבניין וגג עליון: שינויים בחדר המדרגות.
  - ו. שינויים בכל חזיתות הכוללים הזת מסתור צד מזרחי, ושינויים בגודל פתחי החלונות.

2. לאשר את השימוש החורג במרתף מאחסנה ל-3 משרדים למקצועות חופשיים לצמיתות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.95 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	אישור רשות הכבאות

### הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 22-0374 מ- 17.5.22)
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1.95 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 22-0374 מ- 17.5.22 לבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 1 קומת מרתף המכיל 26 יח"ד (19 קיימות + 7 יח"ד חדשות), הנמצא בשלב עבודות גמר, הכוללים:
  - במרתף: שינויים פנימיים
  - בקרע: שינויים פנימיים בדירות, חיזוק עמוד פינתי, קירות חיזוק ללא שינוי קונטור הבניה, והזזת דלת חדר אשפה.
  - בקומות 1-3: שינויים פנימיים בדירות.
  - בקומות 4-5: שינויים בחלוקה בין הדירות.
  - הכל הבניין וגג עליון: שינויים בחדר המדרגות.
  - שינויים בכל חזיתות הכוללים הזזת מסתור צד מזרחי, ושינויים בגודל פתחי החלונות.
- לאשר את השימוש החורג במרתף מאחסנה ל-3 משרדים למקצועות חופשיים לצמיתות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.95 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	אישור רשות הכבאות

**הערות**

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 0374-22 מ- 17.5.22)
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1.95 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 יהודה הלוי 95

7455/27	גוש/חלקה	22-2035	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/12/2022	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0006-095	תיק בניין
637.00	שטח	21-00328	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שקד שני

טיומקין 16, תל אביב - יפו 6578317

### עורך הבקשה

אלדר מוזס

ת.ד. 253, עדי 1794000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 148.3, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י רוני רבנר)

בהמשך למפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך **07/06/2023** ולאשר פתרון חלופי להסדר **0.62** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                 |
| 2 | 1. חו"ד אקוסטית של עידו יאיר לשימוש חורג מתאריך: 25.7.23 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. |

# התנאי

2. לא תשמע מוזיקה ו/או עבודה מוגברת (שימוש במערכת רמקולים) מחוץ לכתליי המשרד.

#### הערות

# התנאי

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:**

**שמעון ברנשטיין: דיון נוסף.  
מאשרים את הבקשה.**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

בהמשך למפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 07/06/2023 ולאשר פתרון חלופי להסדר 0.62 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה.

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברזילי 14, דרך בגין מנחם 9

7443/10	גוש/חלקה	23-0023	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0048-014	תיק בניין
456.00	שטח	21-02520	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמיר שאוליאן  
מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

אורי מיליק  
יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 661.61, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: ממ"מ + שטח נלווה למסחר+חדרים טכנים, בקומת הקרקע: אחר: מסחר+לובאים מגורים מעל+חדרים טכנים, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 27, על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבי מ"א, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר שנאים, הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ' ב. כולל ההקלות הבאות:
- 17. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68% במקום 40% המותרים על פי תכנית
- 18. הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנות והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.
- 19. ביטול מרפסות שירות מתכנית מ'.

ג. לאשר סתירה לתכנית המופקדת לעניין חישוב זכויות בניה על פי תוכנית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

### 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)
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
2	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	(3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
4	(4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה מחדש.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

מלי פולישוק: הרי היתה חריגה מתוכנית רובע?

שמעון ברנשטיין: כן. הבקשה נמצאת בתחום רובע 5 ו-6, יש תוכנית מופקדת. יש בקשות שהתחילו את

התהליך של הבקשה הרבה לפני שהופקדה התוכנית וישיבה שקיימנו אצל מהנדס העיר, החלטנו שאנחנו

נותנים לבקשות מהסוג הזה את האפשרות לסתירה לתוכנית מופקדת לפי סעיף 97 לחוק. הם מפרסמים את זה. במקרה כן היה סתירה לנושא הזכויות. אלה זכויות שיכלו לקבל ואפשרנו להם את הסתירה הזאת. מלי פולישוק: ללא פרסומים חדשים?  
שמעון ברנשטיין: אלה פרסומים קיימים, יש רלוונטים שהם נשארים. הם לא השתנו.  
רועי אלקבץ: ולפי המדיניות של השכונה פה אפשר עוד 3 קומות.  
שמעון ברנשטיין: לא, זה מדיניות תמא 38 עד 6.5 קומות.  
רועי אלקבץ: אני שוב מבקש. מאוד יעזור. לרשום ב-2 שורות בהתאם למדיניות הערה קטנה אודות האזור והמדיניות.  
אודי כרמלי: בדרפט מובאים כל ההסברים על הזכויות. מה מבוקש מה מותר ואם זה כן או לא. במקומות הרכים כאשר יש מסמך מדיניות שיופיע שורה שיש מדיניות שאומרת ככה וככה, זה רלוונטי לרוב הבקשות. חן אריאלי: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר שנאים, הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

7. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
8. חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- ב. כולל ההקלות הבאות:
9. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68% במקום 40% המותרים על פי תכנית
10. הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנות והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.
11. ביטול מרפסות שירות מתכנית מ'.
- ג. לאשר סתירה לתכנית המופקדת לעניין חישוב זכויות בניה על פי תוכנית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.

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/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי

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

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 180

6954/35	גוש/חלקה	23-0749	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-180	תיק בניין
275.00	שטח	21-01978	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קדמת עדן אינג'נירינג קונסולטנטס מ.כ בע"מ  
קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

### עורך הבקשה

איתי פידל  
יעקב רוזן 8, רמת גן 5252325

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 6, אחר: מילוי קומת גג+2 קומות + גג, קומה בה מתבצעת התוספת: גג, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים לשיפור תכנון דירות + שיפוץ חדר מדרגות + תוספת מרפסות + תוספת מעלית, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים+מעלית+מרפסות+שיפוץ מדרגות + חיזוקים לבנין + שיפוץ חזית+מדרגות חיצוניות, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
	בני אלעד יצחק - כפר אביב 401, כפר אביב 7924100, שיינגוט בני אורנית - כפר אביב 401, כפר אביב 7924100	1
התנגדות הבניין השכן בקיר משותף בידי אדריכלית מיטל שחר: 1. הארכת הקיר המשותף ללא הסכמת מגרש שכן 2. צמצום קו בניין צידי מעבר למותר בתוכנית רובע 3 לתוספת. כלומר מעבר ל 2.5 מ' עבור בניה רגילה או ל 2 מ' עבור תוספת ממ"ד 3. גובה הבניין המבוקש לעומת גובה הבניין הקיים 4. מבט ישיר למרפסת ההשקה הפוגע בפרטיות הקיימת היום 5. יצירת קיר אטום בגובה 6 מ' לאורך כל מרפסת של ההשקה	רימון לביא - דיזנגוף 184, תל אביב - יפו 6346221	2

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	המכתב המצורף אינו התנגדות כי אם הגשת התייחסות הבעלים להסכם שהוגש מטעם היזם. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	1
	<p>1. הטענה אינה נכונה שכן מהמוצע בתוכנית הבקשה לא מבוקשת הארכת הקיר המשותף הקיים.</p> <p>2. הטענה מתקבלת ומבוקש לתיקון.</p> <p>3+4. מטרת תכנית 3616'א' 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. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.</p> <p>5. הקיר המדובר קיים היום. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.</p>	2

**חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י רוני רבנר)**

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 6 יח"ד ו-2 יחידות מסחר, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 34 הגובל מצפון, סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).
- לדחות את ההתנגדויות כמורט בהתייחסות להתנגדויות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
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.

#	התנאי
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	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.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 20 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.

# התנאי

\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

- |    |   |
|----|---|
| 6  | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.   |
| 7  | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 8  | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 9  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).   |
| 10 | אישור רשות הכבאות   |

**הערות**

# התנאי

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:**

**שמעון ברנשטיין:** בקשה לתוספות בנייה, רובע 3. פה זה לטובת הסדר פתרון חלופי ל-6 מקומות חנייה.  
**חן אריאלי:** מאשרים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 14**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

20. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 6 יח"ד ו-2 יחידות מסחר, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 34 הגובל מצפון, סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

21. לדחות את ההתנגדויות כמורט בהתייחסות להתנגדויות.

22. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#	תנאי
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 20 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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמל 5

7442/13	גוש/חלקה	23-0615	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/04/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0044-005	תיק בניין
613.00	שטח	22-02662	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גל יעקובי

החשמל 5, תל אביב - יפו 6618705 תור ורדימון

החשמל 5, תל אביב - יפו 6618705

### עורך הבקשה

מיכל לוי

משה רבינו 6, לוד 7135007

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים ללא תוספת שטח - מדרגות פנימיות לעסק מקומת קרקע לקומת מרתף.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: מסחר - חנות לממכר יינות, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד ל- 5 שנים ממגורים מיוחד (מקבץ דיור) לטובת חנות בקומת הקרקע, בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המשמש לדיור מיוחד ובנוסף את השינויים הבאים:
  - בקומת המרתף- הפיכת השטח לשטח נלווה למסחר בקומת הקרקע.
  - תוספת מדרגות פנימיות (ספירליות) המחברות את שטח החנות עם קומת המרתף.
  - פירוק תריס המשמש מחסום חניה בחזית לרחוב החשמל בצד המזרחי של הבניין.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.24 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

### תנאים למתן היתר

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

# 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 לא תאושר הקמת בית אוכל או כל פעולת בישול בשטח במסחר

#### תנאים לתעודת גמר

# התנאי  
1 אישור רשות הכבאות

#### הערות

# התנאי  
1 המדרגות הלולייניות מותקנות בשטח החנות המשמש למסחר ומובילות לשטח אחסון במרתף. המרתף מיועד לשמש עד 5 אנשים.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

**שמעון ברנשטיין:** שימוש חורג בקומת הקרקע לטובת מסחר. מדובר ברחוב מסחרי. מבקשים שימוש חורג בעצם מלובי שהיה, למקבץ דיור לטובת מסחר בדיעבד.  
**חן אריאלי:** מאשרים את הבקשה.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד ל- 5 שנים ממגורים מיוחד (מקבץ דיור) לטובת חנות בקומת הקרקע, בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המשמש לדיור מיוחד ובנוסף את השינויים הבאים:
  - בקומת המרתף- הפיכת השטח לשטח נלווה למסחר בקומת הקרקע.
  - תוספת מדרגות פנימיות (ספירליות) המחברות את שטח החנות עם קומת המרתף.
  - פירוק תריס המשמש מחסום חניה בחזית לרחוב החשמל בצד המזרחי של הבניין.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.24 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקן חניה

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)

#### תנאים בהיתר

תנאי	#
לא תאושר הקמת בית אוכל או כל פעולת בישול בשטח במסחר	1

#### הערות

תנאי	#
המדרגות הלולייניות מותקנות בשטח החנות המשמש למסחר ומובילות לשטח אחסון במרתף. המרתף מיועד לשמש עד 5 אנשים.	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 אבן גבירול 126

6213/1493	גוש/חלקה	23-1323	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	04/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0496-126	תיק בניין
3,051.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת חגג סומייל בע"מ  
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

### עורך הבקשה

מנחם רוטברד  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: תוספת 5 יח"ד וזכויות בניה בגין תמריץ פיננים על פי תב"ע. מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים כלפי היתר מס 21-0989 - שינויים בשטחי דירות, שינויים במספר דירות לקומה, שינויים במרחבים מוגנים, תוספת מרפסות (בחלק העליון) בצד הצפוני והדרומי, שינויים שטחי מרפסות בצד המערבי ( בחלק העליון).  
תוספת אחרת: בריכות שחיה על הגג.

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדת הינה דיירת מוגנת במגרש הגובל לבקשה, אבן גבירול 130. ההתנגדות הוגשה על ידי מיופה כוחה עו"ד ניר הורוביץ באמצעות ייפוי כוח חתום.  להלן הנימוקים: מגרש המתנגדת הינו חלק ממתחם "סומייל" בו מתוכנן הפרויקט ואשר אמור להיבנות במקום בו היא מתגוררת. מתן זכויות נוספות בהקלה בגין תמריצי פינניים הינן על סמך התחייבויות יזמיות לפינוי הדיירים במתחם אשר לא בוצע בפועל תוך מתן פיצוי הולם. הנ"ל גורם לנזקים עבור המתנגדת אשר נאלצת לגור באתר בניה ובסכנה יומיומית.	רחל יהודה - אבן גבירול 130, תל אביב - יפו 6203857	1

## התייחסות להתנגדויות:

תכנית 2988 "פרויקט סמל" מתנה את תוספת הזכויות בעבור הפינויים בהשלמת ביצוע הפינויים במתחם. המגרש של המתנגדת הינו המגרש הסמוך בפרויקט "סומייל צפון" (מגרש 121).  
בהתאם לפרוטוקול ועדת מקרקעין כפי שפורט בסעיף 1 בפרק הערות נוספות: במהלך השנים האחרונות פונה כל שטח מתחם סמל צפון, למעט פינוי אחד בתוך מגרש 121 שיפונה בקרוב, ע"י בעלי הזכויות במגרש 124 (הבעלות במגרשים 121 ו-124 הינה של קבוצת חג'י).  
כמו כן, מדובר בבקשת שינויים לפרויקט הנמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ומבוקש השלמת זכויות בגין ביצוע הפינויים אשר הומלץ על ידי הגורמים הרלוונטיים כפי שפורט.  
בנוסף, טענות המתנגדת הינן טענות קנייניות ולא תכנוניות ואין הועדה דנה בנושאים קנייניים. לשם כך, יש לפנות לערכאות המתאימות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)

א. לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מספר 0989-21 מיום 22.12.2021, בתא שטח 124 במתחם "סומייל צפון" כמפורט:

### בקומות המרתפים:

שינויים במיקום ומספר מקומות חניה בהתאם לתוספת יחידות דיור, שינויים במיקום והוספת מחסנים דירתיים, עיבוי וחיזוק של חלק מקירות המרתף, שינויים והוספת חדרים טכניים ופירי תשתיות לרבות אזור טעינת לרכבים חשמליים, שינויים בחדרי טרפו ועוד.

### במגדל המגורים:

1. הוספת קומת מגורים נוספת למגדל
  2. תוספת 5 יחידות דיור ושטחי בנייה בגין תמריצי פינויים לפי תב"ע 2988 ו-2988ב'.
  3. הגבהת המגדל עד לגובה אבסולוטי של 217 מ' מעל פני הים כולל מתקן ניקוי במצבו הפתוח.
  4. בקומת הקרקע ובקומה 1 גלריה כניסה: עיבוי וחיזוק של עמודים, שינוי גודל מבואת כניסה אחורית של המגדל, שינויים בפירי תשתיות, הזזה והצרת מדרגות פיתוח לצד המבנה המרקמי.
  5. בקומות 2-50: שינויים בחלק מהקומות בחלוקת שטחי הדירות ומספר יחידות דיור לקומה ותוספת 5 יחידות דיור בגין תמריצי הפינויים ביחס למאושר בהיתר, עיבוי וחיזוק של עמודים/ קירות
  6. בנוסף, בקומות 42-50: תוספת מרפסות לכיוון חזית צפונית ודרומית בהמשך למרפסות שאושרו בהיתר בקומות שמתחת ושינויים במרפסות לכיוון חזית מערבית
  7. קומה 51: הפיכת הקומה מקומה טכנית לקומת מגורים נוספת
  8. קומה 52 קומת גג טכני: הפיכת הקומה לקומה טכנית, הוספת 2 בריכות שחיה פרטיות לדירות העליונות בקומה שמתחת
- במבנה המרקמי לכיוון רחוב אבן גבירול ללא שינוי במספר יחידות הדיור במבנה זה:
1. עיבוי וחיזוק של עמודים ושינויים בפירי תשתיות
  2. הוספת תחנת מעלית בקומת הגג הטכנית מתחת לבריכה
  3. שינויים בקונטור וקונסטרוקציית הגשר המחבר בין המגדל למבנה המרקמי בקומה 7
  4. שינויים קלים בחזית המערבית לכיוון אבן גבירול

סך הכל לאחר התוספות והשינויים יתקבל:

מתחם עם מבנה מרקמי לאורך רחוב אבן גבירול המכיל קומת מסחר בגובה כפול ו- 6 קומות מגורים ומגדל מגורים בן 53 קומות (קומת כניסה גבוהה, קומת גלריה כניסה, 50 קומות מגורים וקומה טכנית), מעל ל- 6 קומות מרתף וקומת מרתף עליונה משותפת, עבור סה"כ 278 יחידות דיור.  
ב-6 קומות המרתפים יכללו 353 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 8 מקומות חניה לרכב נכים), 4 מקומות לחניה תפעולית, 58 מקומות חניה לאופנועים, 276 מקומות חניה לאופניים גם בקומת הקרקע וקומת מרתף חלקית נוספת עבור תפעול מעליות.

ב. כולל ההקלות הבאות בהתאם למפורט בפרק הקלות ובהתאם לבדיקה המרחבית לבקשה:

1. הוספת קומה נוספת ובסך הכל מספר הקומות המבוקש 53 כולל קומת קרקע.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 217.0 מ'.
3. תוספת 2 בריכות שחיה פרטיות בגג.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית צפונית/ דרומית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 10 % מן המרווח המותר

ג. בנוגע לטענות המתנגדת, לדחות את טענותיה שכן הבקשה בכללותה נבדקה בהתאמה לתב"ע 2988 "פרויקט סמל" ותב"ע 2988/ב "סמל צפון" ומדובר בבקשת שינויים לפרויקט הנמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ומבוקש השלמת זכויות בגין ביצוע הפינויים אשר הומלץ על ידי הגורמים הרלוונטיים כפי שפורט בהערות לבקשה. בנוסף, בכל הנוגע לנושאים קנייניים אין הועדה דנה בהם ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש 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 29/05/2024:

פרידה פיירשטיין: 5 יחידות דיור כולל שטחים לפי תמריצי פינויים, תבע 2988, 2988 ב' סומייל, סך הכל בהיתר הקודם אושר מבנה בגובה.

מלי פולישוק: האם יש 5 יחידות דיור נוספות בגלל עוד קומה ועוד 5 יחידות דיור בגלל שינוי סדר הדירות? פרידה פיירשטיין: 5 דירות הנוספות האלה, לכן מתבקשת עוד קומה.

אודי כרמלי: כתוב בעמוד 145 למעלה בהתייחסות להתנגדויות לעניין בין הקשר לפינויים לבין הזכויות בתוכנית הזאת.

מלי פולישוק: האם יש עוד 5 יחידות דיור או עוד 10 יחידות דיור?

פרידה פיירשטיין: עוד 5 על ה-10 שקיבלו מיטל להבי: אפשר לקבל דוח על מתחם סומייל, היה לנו 5000 מ"ר לחלוקה בגין השבחת הפיצויים למפונים. זה באותו סל.

אלי לוי: כל ה-5000 מ"ר חולקו בין החלק הצפוני לחלק הדרומי, נותרו 5 יחידות בחלק הצפוני שהבאנו פה לוועדה לפני כשנה את הקצאתם למגרש 121 לצורך סיום כלל הפינויים שנותרו כפיצוי על הדיירים המוגנים בחלק הדרומי הזכויות שהעירייה לקחה הם היו את הפיצוי לפינוי משפחת תג'ר כולה, לכן אין יותר יחידות לחלוקה, השטחים נגמרו.

מיטל להבי: אבל רק ראוי שאם נתנו 5000 מ"ר כדי להשביח את הפינויים, כדי להקל על הפינויים, אני חושבת שהוועדה צריכה לקבל דו"ח.

אלי לוי: ודאי בדיון שעשינו לפני כשנה שהקצנו את ה-5 יחידות הנותרות בחלק הצפוני, יש פירוט מלא של כל החלוקה, שכמה שהמשפחה הגדולה שהחזיקה את השטח קיבלה.

מיטל להבי: אז למה רחל יהודה כותבת שההקלות ניתנו בגין תמריצי פינוי והיא גרה עדיין באתר בנייה.

אלי לוי: אם את מדברת על המשפחה שגרה במגרש 121 על אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי, זה המבנה היחיד שנותר, הוא נמצא בדיון משפטי, הוא דייר מוגן, פינו את כל השכנים שלה, רק היא נותרה, לדעתי ניתן פסק דין אחד והיא הבאה בתור, אני לא מבין את הטענות שלה, היא אמורה לקבל פיצוי ולא מעניין אותה כמה נתנו הקלות ומה הזכויות שנתנו לפרויקט.

מיטל להבי: היא לא מעניין אותה, היא דיירת מוגנת, רק להבין 5000 מ"ר תמריצי פינוי לאן הלכו. תשלח לי את הדו"ח.

אלי לוי: למען ההגינות צריך לומר, ה-5000 מ"ר ניתנו כדי לתת פיצוי ליזמים על הפינויים הנוספים שלא היה מגיע בכלל שום תשלום. סומייל היה מקום יחיד שכולם קיבלו פיצוי, כולם פונו ופוצו. המ"ר נוצלו תוך פיקוח שלנו, תוך בדיקה הוועדה קיבלה דו"ח והיא הקצתה את היחידות האחרונות לפינויים. הגברת הזאת אמורה להתפנות.

מלי פולישוק: בעמוד 147 כתוב סך הכל 278 לעומת מה שהיה רשום קודם לכן 273, בעמוד 246, חוות דעת מהנדס במגדל המגורים 1. תוספת קומת מגורים נוספת למגדל, 2. תוספת 5 יחידות דיור, 5. תוספת 5 יחידות דיור בגין שינויים בחלוקת שטחים, זה נראה כל סעיף אחר, כי זה גם מופיע בסעיף אחר, לכן הניסוח פה מטעה, נכון שהסך הכל זה 5 יחידות דיור.

חן אריאלי: הקשבנו להערה.

מיטל להבי: 5 יחידות תוספת קומה זה תוספת מרפסות, זה הפיכת קומה טכנית לקומת מגורים נוספת בנוסף לתוספת קומה.

הראלה אברהם אוזן: נכון ההערה נכונה, את זה סעיף 2 ו-5 צריך לאחד.

מלי פולישוק: וגם 1 הוא בעצם לא מוסיף יחידות דיור נוספות.

מיטל להבי: תסתכלי על הפיכת קומה A על 7, יש לך הפיכת קומה טכנית לקומת מגורים נוספת, משהו פה לא ברור, ואני חושבת שדווקא בפרויקט הזה צריך לתת הסבר ברור כי כל המטראז' נוסף ניתן ליזמים באמת לטובת תמריצי פינוי. בזמנו רצינו לדאוג שהמפונים יפוצו. בסך הכל 5000 מ"ר זה 50 מיליון לפחות. מישהו צריך לדווח, מי קיבל יותר פיצויים.

אלי לוי: לא צריך לדווח, אני אמרתי שדווח, את יכולה לומר שאת רוצה עותק מהדיווח, אל תגידי שלא דווח.

מיטל להבי: לפרוטוקול, אני לא אומרת שלא דווח, אני אומרת שלא ראיתי את הדיווח.  
אלי לוי: היא השתתפה בוועדה. חוץ מזה אני אמרתי לך קודם שכן דיווחנו ואני אתן לך עותק.  
מיטל להבי: יש כמה שורות לא מובנות.  
אלי לוי: שאלת אותי שאלה ואני עניתי לך.  
חן אריאלי: אנחנו מקבלים שהנוסח לא ברור. ללא הערות נוספות אנחנו מאשרים את הבקשה.  
פרידה פיירשטיין: בהתחלה עד סעיף 8, פירוט השינויים שבוצעו במבנה, הוצא היתר ועכשיו עשו שינויים כלפי אותו היתר, כל השינויים שבוצעו במבנה, ובנוסף אנחנו מפרטים מה השינוי.  
חן אריאלי: אנחנו מאשרים את הבקשה.  
מיטל להבי: כמה מטרים מסתכמים השינויים? 5 יחידות דיור, קומה נוספת טכנית, קומה רגילה, מרפסות? פרידה פיירשטיין: הבקשה במסגרת השטחים המותרים, אנחנו בדקנו, היו חילוקי דעות, הם תיקנו קצת, הקטינו איפה שצריך והם במסגרת השטחים המותרים.  
חן אריאלי: יש פירוט. שמענו את ההערה שצריך לסדר.  
פרידה פיירשטיין: כמה מותר וממה הם נובעים ומה מוצע.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

א. לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מספר 21-0989 מיום 22.12.2021, בתא שטח 124 במתחם "סומייל צפון" כמפורט:

#### בקומות המרתפים:

שינויים במיקום ומספר מקומות חניה בהתאם לתוספת יחידות הדיור, שינויים במיקום והוספת מחסנים דירתיים, עיבוי וחיזוק של חלק מקירות המרתף, שינויים והוספת חדרים טכניים ופירי תשתיות לרבות אזור טעינת לרכבים חשמליים, שינויים בחדרי טרפו ועוד.

#### במגדל המגורים:

1. בקומת הקרקע ובקומה 1 גלריה כניסה: עיבוי וחיזוק של עמודים, שינוי גודל מבואת כניסה אחורית של המגדל, שינויים בפירי תשתיות, הזזה והצרת מדרגות פיתוח לצד המבנה המרקמי.
2. בקומות 2-50: שינויים בחלק מהקומות בחלוקת שטחי הדירות ומספר יחידות הדיור לקומה ותוספת יחידות דיור בגין תמריצי הפיננסיים לפי תב"ע 2988 ו-2988ב' ביחס למאושר בהיתר, עיבוי וחיזוק של עמודים/ קירות
3. בנוסף, בקומות 42-50: תוספת מרפסות לכיוון חזית צפונית ודרומית בהמשך למרפסות שאושרו בהיתר בקומות שמתחת ושינויים במרפסות לכיוון חזית מערבית
4. קומה 51: הפיכת הקומה מקומה טכנית לקומת מגורים נוספת
5. קומה 52 קומת גג טכני: הפיכת הקומה לקומה טכנית, הוספת 2 בריכות שחיה פרטיות לדירות העליונות בקומה שמתחת
6. הגבהת המגדל עד לגובה אבסולוטי של 217 מ' מעל פני הים כולל מתקן ניקוי במצבו הפתוח.  
במבנה המרקמי לכיוון רחוב אבן גבירול ללא שינוי במספר יחידות הדיור במבנה זה:
  1. עיבוי וחיזוק של עמודים ושינויים בפירי תשתיות
  2. הוספת תחנת מעלית בקומת הגג הטכנית מתחת לבריכה
  3. שינויים בקונטור וקונסטרוקציית הגשר המחבר בין המגדל למבנה המרקמי בקומה 7
  4. שינויים קלים בחזית המערבית לכיוון אבן גבירול

סך הכל לאחר התוספות והשינויים יתקבל:

מתחם עם מבנה מרקמי לאורך רחוב אבן גבירול המכיל קומת מסחר בגובה כפול ו- 6 קומות מגורים ומגדל מגורים בן 53 קומות (קומת כניסה גבוהה, קומת גלריה כניסה, 50 קומות מגורים וקומה טכנית), מעל ל- 6 קומות מרתף וקומת מרתף עליונה משותפת, עבור סה"כ 278 יחידות דיור.  
ב-6 קומות המרתפים יכללו 353 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 8 מקומות חניה לרכב נכים), 4 מקומות לחניה תפעולית, 58 מקומות חניה לאופנועים, 276 מקומות חניה לאופניים גם בקומת הקרקע וקומת מרתף חלקית נוספת עבור תפעול מעליות.

ב. כולל ההקלות הבאות בהתאם למפורט בפרק הקלות ובהתאם לבדיקה המרחבית לבקשה:

1. הוספת קומה נוספת ובסך הכל מספר הקומות המבוקש 53 כולל קומת קרקע.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 217.0 מ'.
3. תוספת 2 בריכות שחיה פרטיות בגג.
4. הבלטת גזזטרות לחזית צפונית/ דרומית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 10 % מן המרווח המותר

ג. בנוגע לטענות המתנגדת, לדחות את טענותיה שכן הבקשה בכללותה נבדקה בהתאמה לתב"ע 2988 "פרויקט סמל" ותב"ע 2988/ב "סמל צפון" ומדובר בבקשת שינויים לפרויקט הנמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ומבוקש השלמת זכויות בגין ביצוע הפינויים אשר הומלץ על ידי הגורמים הרלוונטיים כפי שפורט בהערות לבקשה. בנוסף, בכל הנוגע לנושאים קנייניים אין הועדה דנה בהם ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש 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 נחום הנביא 19, נחום הנביא 21

6961/25	גוש/חלקה	23-1084	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0246-021	תיק בניין
538.00	שטח	21-01076	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב אפטובסקי

פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128

### עורך הבקשה

לוי ברוזה מיה

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 633.35, במרתפים: מספר מרתפים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: קיימים 2 בנייני מגורים בקיר משותף. בקומת המרתף הקיים ישנן דירות הקיימות בהיתר. (מבוקש לשחזר דירות אלו בבנין החדש) מתוכנן להרוס את הבניינים הקיימים לאחד חלקות, ולבנות בניין אחד חדש. 7 קומות מעל הקרקע, 3 קומות מרתף. סה"כ 10 קומות. 24 יח"ד, 24 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 25 ו-26 בגוש 6961 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר מרכז.
- לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בכתובת נחום הנביא 19 ובניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בכתובת נחום הנביא 21 והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1.66 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | 1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג        |

# התנאי  
(4402).  
3.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.                 |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,000 ₪.   |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הגשת תצ"ר לאחראית הסדרי קרקע (איחוד חלקות והפקעה)  |
| 2 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.  |
| 4 | שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.  |
| 5 | 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> |
| 6 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  |
| 7 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.  |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.   |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.   |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.<br>ג. דירות מס' 23 ו-24, בקומה 5, על כל מפלסיהן, מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.<br>ד. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 4 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br>2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.   |
| 5 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו  |

### 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: 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 25 ו-26 בגוש 6961 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר מרכז.
2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בכתובת נחום הנביא 19 ובניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בכתובת נחום הנביא 21 והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.
3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1.66 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,000 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת תצ"ר לאחראית הסדרי קרקע (איחוד חלקות והפקעה)
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. דירות מס' 23 ו-24, בקומה 5, על כל מפלסיהן, מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ד. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

**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 המסגר 40, בית עובד 1

7067/66	גוש/חלקה	23-1333	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0475-040	תיק בניין
3,535.00	שטח	22-02361	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סוויצ אפ בע"מ

קפלן אליעזר 2, תל אביב - יפו 6473403

### 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 לצורך חלוקת השטח למשרדים והמרת שטח שירות לשטח עיקרי ולהיפך – ללא תוספת שטח. שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): תצוגה ומכירה, שימוש מבוקש: משרדים, תקופת שימוש חורג - עד ליום 28.04.2027, תקופת שימוש חורג: 4 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1163.91, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>המתנגד שחטר ושות' בעלי חלקה 51 בכתובת המסגר 42 המתנגד מלון אטלט בעלי חלקה 51 בכתובת המסגר 42 המתנגדים דקר בעלי חלקה 51 בכתובת המסגר 42</p> <p>להלן סיכום עיקרי ההתנגדויות:</p> <p>1. תוספת בנייה משמעותית של מאות מטרים תוסף לעומס התחבורתי ולבעיות חנייה.</p> <p>2. הבקשה לתוספת בנייה בשימוש חורג עד קו אפס, כאשר ברחוב בית עובד התב"ע אינה מאפשרת בנייה בקו אפס. בנייה בקו אפס תפריע מאוד לעוברים ושבים ברח' המסגר, כאשר כבר היום המדרכה צרה מאוד וקיימת סכנה מוחשית להולכי הרגל. בכל</p>	<p>טליה שפירא שחטר - המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123, ליאור שחטר - המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
מקרה יש להס"ג את הבניין 4 מ' מקו בניין אפס להרחבת המדרכה. 3. בעלי הנכס- מבקשים		
התנגדות זהה בהתאם לעיל	רשת מלונות אטלס בע"מ - המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123	2
התנגדות זהה בהתאם לעיל	שלומית דקר - המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123	3

### התייחסות להתנגדויות:

### התייחסות להתנגדויות:

1. מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר מאולם תצוגה ומכירה, למשרדים ואין מדובר בתוספת שטח. הבקשה נבדקה בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון 0 מקומות חנייה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
2. הבניין בנוי בקו הבניין התב"עי המאושרת.
3. יחסים קניינים או כספיים אינם בתחום אחריותה של הוועדה המקומית.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג, בקומת הקרקע מתצוגה ומכירה למשרדים.
2. שטח השימוש כ-1163 מ"ר, ל-4 שנים מיום אישור הבקשה.
3. לדחות את ההתנגדות שכן:
  1. מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר מאולם תצוגה ומכירה, למשרדים ואין מדובר בתוספת שטח.
  2. הבקשה נבדקה בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון 0 מקומות חנייה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). בנוסף.
  3. הבניין בנוי בקו הבניין התב"עי המאושר.
  4. יחסים קניינים או כספיים אינם בתחום אחריותה של הוועדה המקומית.

### תנאים למתן היתר

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
אישור רשות הכבאות	5

### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

מעין חזן: שימוש חורג מתוכנית ומהיתר בקומת הקרקע מתצוגה ומכירה למשרדים.  
חן אריאלי: אני ממליצה לדחות את הבקשה, כי זה סותר מדיניות של חזית קרקע מסחרית. אם נאשר את זה אנחנו נפתח משרדים שהם לא בשימוש הזה. יש לי דוגמאות שתומכות בהצעת. מקומות שגם שם שמרנו על המדיניות ולא אישרנו בקשה לשימוש חורג.

אודי כרמלי: יש שם במקום אולמות למכירת רכב. לדוגמא בבניין הסמוך הייתה סוכנות של מיצובישי ונסגרה עם השנים. הייתה מסעדה המבורגריה ואולם בליארד. בבקשה הזאת בהיתר זה אולם למכירת רכב, בניין משרדים גדול של ישרכארט, יש איזה שהיא רחבה לפני החזית הזאת. עלתה שאלה כאן על ידי יו"ר הוועדה, אם נכון לאשר כאן חזית מסחרית. הסיבה העקרונית, אני חושב שההתנגדות היא מוצדקת. צריך לעמוד על זה שבמקומות שיש חזיתות מסחריות בתב"עות במקומות מתחדשים, שאנחנו רוצים לאפשר בהם, המקום נמצא בשיפוצים כבדים מאוד ברחוב המסגר, אנחנו רוצים לעודד שם חזיתות מסחריות ולא שימוש משרדי בקומת הקרקע.

הלל הלמן: יודגש שזה שימוש חורג מתוכנית, יש שיקול דעת.  
מיטל להבי: באיזה תוכנית יש שיקול דעת, זה לא מתב"ע, רק תוכנית?

הלל הלמן: שימוש חורג מתוכנית.

אודי כרמלי: המלצת הצוות המקצועי היה לאשר את זה, כי באופן עקרוני הם רצו לעזור, אבל ההבחנה הנכונה כאן היא לא באופן עקרוני.

מיטל להבי: אולמות רכב, מאיפה יוצא הרכב?

אודי כרמלי: בדרך כלל יש להם כניסה אחורית?

מיטל להבי: יש להם כניסה אחורית לאולם תצוגה?

אודי כרמלי: כן.

מיטל להבי: אני אגיד שכמה פעמים הוזמנתי לאירועים של חדשנות תחבורתית, כאלה שלא נשמעים כמו רכב, תמיד זה היה יוצא קדימה לא אחורה, המסגר שינה פניו ויש עכשיו נת"צים,

הלל הלמן: האפשרות שעומדת לפנינו זה או משרדים עם חזית אטומה, כמו שהם מבקשים או מסחר.

תסתכלו שיש שם גם כיכר קטנה ויש גם את כל האזור של חסן ערפה שמתפתח. במחשבה שנייה, כמו שחן אומרת, אנחנו חושבים שלפתוח את החזית למסחר ולא לאטום את זה למשרדים.

אודי כרמלי: לכן אנחנו מבקשים לדחות את הבקשה.

חן אריאלי: אני רוצה לומר שהיו עוד בקשות שדחינו בשל שימוש חורג בקרקע.

אודי כרמלי: זה עניין המדיניות הקיימת. מי שרוצה לסטות מבקש בקשה לשימוש חורג מתוכנית וזה מובא לוועדה.

הלל הלמן: זה דיון נקודתי.

מלי פולישוק: למה לוועדה הזאת ולא לרישוי עסקים?

אודי כרמלי: קודם כל מדובר על משרדים ולא על עסק, בדרך כלל מובא במסגרת רישיון העסק, במסגרת אותה בקשה מבקשים גם את הבקשה לשימוש חורג. בבסיס את צודקת. הבקשה היא אותה בקשה.

מיטל להבי: יש כאן ברחוב החשמל ממגורים לחנות, יש כאן כמה בקשות, רק בגלל שלא נדרש רישיון עסק, לכן זה פה?

הלל הלמן: יש שני פרמטרים: אחד שלא נדרש רישיון עסק, והדבר השני אם הם מבקשים בנייה מסוימת, בשימוש חורג ברישיון עסק, את לא יכולה לבקש שום בנייה בשום שינוי בשטח שהוא דורש חישוב שטחים.  
מיטל להבי: כתוב שאין שום בקשה לתוספת שטח.

הלל הלמן: כן. לכן הם פה.

מיטל להבי: מה דורש רישיון עסק?

אודי כרמלי: לפי חוק רישוי עסקים, יש רשימה ארוכה לרישוי עסקים.

מיטל להבי: אני מציעה בהזדמנות לעשות סקר לרמת הבקושים למסחר בקומות קרקע בכל מיני אזורים בעיר, כמו שמדמיינים בכרם התימנים כל קומת הקרקע תהיה בוטיקים אקסלוסיביים, בסוף מה שאני

מקבלת זה התנגדות של תושבים למסעדות שקמות שם, אז לפעמים אנחנו מדמיינים חזית מסחרית וכוחות השוק קשה להם עם הכללים שאנחנו קובעים.  
רועי אלקבץ: אבל המסגר עדיין שונה, המסגר זה ציר מרכזי.  
מלי פולישוק: הייתי שבוע שעבר בגן העיר והיה דיון ארוך מאוד לגבי משרדים במקום חנויות בקומת הקרקע, אני ראיתי שלא רק שלא שינו את זה.  
חן אריאלי: דנו בזה, כל הסיפור של WIX אנחנו בהליך אכיפה מוגבר שם.  
מלי פולישוק: הם התפשטו על כל הקומה.  
חן אריאלי: אנחנו דוחים את הבקשה לשימוש חורג.  
הראלה אברהם אוזן: מקריאה הצעת החלטה :  
לאחר שמיעת עמדת יו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה, המבקשים לשמור על חזית מסחרית פעילה בהתאם להוראות תוכנית 2104 א' החלה במגרש, הוועדה המקומית מחליטה לדחות את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ומהיתר מאלום תצוגה למשרדים ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו שאינן נוגעות לשימוש החורג המבוקש.  
חן אריאלי: אנחנו מאשרים.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

לאחר שמיעת עמדת יו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה, המבקשים לשמור על חזית מסחרית פעילה בהתאם להוראות תוכנית 2104 א' החלה במגרש, הוועדה המקומית מחליטה לדחות את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ומהיתר מאלום תצוגה למשרדים ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו שאינן נוגעות לשימוש החורג המבוקש.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך ההגנה 140

6130/287	גוש/חלקה	23-1452	בקשה מספר
נוה ברבור, כפר שלם מערב	שכונה	28/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0460-140	תיק בניין
2,722.86	שטח	22-02496	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גלינה צ'רנומורץ

דרך ההגנה 140, תל אביב - יפו 6742299

### עורך הבקשה

אליסה אטלסוב

הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת מרפסות שמש למבנה קיים בן 12 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה בכל גובה בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 72 יח"ד, בדירות מס' 2,11,19,20,28,32,34,45,48,56,57,61 ללא פתח יציאה למרפסות.

לאשר כהקלה הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין הקדמי.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מילוי דרישות נת"ע מאישורם מיום 03/05/23

# התנאי  
3 אי סגירת המרפסת בעתיד בצורה כלשהי.

### תנאים לתעודת גמר

# התנאי  
1 השלמת 11 סעיפי ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעים בחו"ד כפי שמופיע בתיק המידע.

### הערות

# התנאי  
1 ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינו כלולה בהיתר זה.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

מעין חזן: תוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה לכל הבניין לבניין מגורים בן 12 דירות. יש דירות שלא משתתפות במרפסות, אבל עדיין ללא פתח יציאה, כדי שיהיה בצורה אחידה. רועי אלקבץ: 72 מרפסות, גודל המרפסת חשוב לנו? מה גודל המרפסת? מעין חזן: בהתאם לתקנות, 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ-14 מ"ר. רועי אלקבץ: חשוב מאוד לרשום את זה, למען הסר ספק. מי שיושב ליד מלי פולישוק: יש כמות של מרפסות שלגביהן כתוב מפורשות ללא שינוי וללא פתח יציאה למרפסת, אם כתוב ללא שינוי זה כאילו אין כלום, המילים ללא שינוי צריכות להימחק מהרשימה, הכוונה שאין פתח. מעין חזן: למחוק ללא שינוי ולהשאיר את המילה פתח. הלל הלמן: אם כבר משנים את זה, למה בחוות הדעת לא רשום את הדירות המוחרגות. כתוב במהות, מה שמאשרים כאן זה את חוות הדעת. מעין חזן: כנראה שהיה משהו טכני שנעלם כל החלק של הממצאים של שטח המרפסות שמוסיפים. הלל הלמן: בחוות הדעת צריך לציין בדיוק איזה דירות מוחרגות.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה בכל גובה בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 72 יח"ד, בדירות מס' 2,11,19,20,28,32,34,45,48,56,57,61 ללא פתח יציאה למרפסות. לאשר כהקלה הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין הקדמי.

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

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

תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	5

#### תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
מילוי דרישות נת"ע מאישורם מיום 03/05/23	2
אי סגירת המרפסת בעתיד בצורה כלשהי.	3

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
השלמת 11 סעיפי ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעים בחו"ד כפי שמופיע בתיק המידע.	1

#### הערות

תנאי	#
ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינו כלולה בהיתר זה.	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 ברנט 21

6928/72	גוש/חלקה	24-0129	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	25/01/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0161-021	תיק בניין
167.00	שטח	22-02477	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אריק מיכאל ריינר  
דגניה 16, תל אביב - יפו 6515353

### עורך הבקשה

ענת גיא- גלמן  
לילינבלום 22, תל אביב - יפו 6513216

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. המגרש שבבעלותי גובל במגרש נשוא הבקשה 2. אנו דורשים מהעירייה שתחייב את בעל ההיתר לבצע חיזוק לגדר הקיימת שלנו, הגובלת במגרש הנ"ל המבנה והגדר שלנו ישנים וכדי להבטיח שלא תהיה התמוטטות בעת החפירות שיבצעו בברנט 21. אנו מבקשים שהעירייה תפעל בצורה ברורה ותחייב את הנוגעים בדבר לפעול כדי להגן על ביתנו. 3. בנוסף אנו דורשים שבעל ההיתר יחתום על כתב התחייבות לשיפוי בגין נזקים שיגרמו לנו, אם יגרמו, לרבות אך לא רק קיום ביטוח עבודות קבלניות וצד ג' עם שמנו כמוטבים.	אורה אור סמו - שמרלינג 24, תל אביב - יפו 6515728	1

#### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	נוספו תנאים להיתר לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)**

**א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 20-0389 ללא תוספת שטח וללא שינוי בקונטור המבנה, בבנין למגורים בן 2 קומות ועלית גג מעל קומת מרתף עבור 2 יחידות דיור, בקיר משותף עם הבניינים, הכוללים:**

1. שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בכלל הקומות.
2. שינויים בחזיתות הבניין השונות הכוללים שינוי בפתחים/גודלם וחומרי הגמר.
3. איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
2. חצר מונמכת שהינה חלק של המדרגות החיצוניות המובילות למשרד.

**ב. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם לתכניות התקפות ולמותר. ראה התייחסות מעלה.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כלל דרישות מחלקת השימור בהתאם לחוות הדעת אשר ניתנה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.(תכנית 3501)

**הערות**

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 20**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 20-0389 ללא תוספת שטח וללא שינוי בקונטור המבנה, בבנין למגורים בן 2 קומות ועלית גג מעל קומת מרתף עבור 2 יחידות דיור, בקיר משותף עם הבניינים, הכוללים:

1. שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בכלל הקומות.
2. שינויים בחזיתות הבניין השונות הכוללים שינוי בפתחים/גודלם וחומרי הגמר.
3. איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר.
2. חצר מונמכת שהינה חלק של המדרגות החיצוניות המובילות למשרד.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם לתכניות התקפות ולמותר. ראה התייחסות מעלה.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כלל דרישות מחלקת השימור בהתאם לחוות הדעת אשר ניתנה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.(תכנית 3501)

**הערות**

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

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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 18ב, מקראי קדש 7

7423/10	גוש/חלקה	23-0503	בקשה מספר
כפיר	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	4207-007	תיק בניין
7,909.00	שטח	22-00787	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אוריין חיים סנדורי

דרך דיין משה 18, תל אביב - יפו 6765318

### עורך הבקשה

גבריאל בן עזרא

פיקוס 26, תל אביב - יפו 6820253

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 75, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 65, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1978, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 78.05, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 90,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>1. הנני בעלת תעודת עיוור – מסרו את המכתב לידי ללא הסבר . מאחר ואני לא רואה, לא היה ביכולתי לקרוא ולהבין במה מדובר .</p> <p>2. במכתב לא היה מפורט במה מדובר ובכתובת האינטרנט שמצוינת על גביו – גם כן לא היה פירוט ברור באיזו בניה מדובר.</p> <p>3. הבניין עומד בפני פינוי ובינוי .</p> <p>4. הגג של הבניין הינו רכוש משותף לכלל הדיירים והבניה היא אינה משותפת ולכן אני לא מעוניינת .</p> <p>5. אני מבקשת לקבל מכתב מפורט על הבנייה המתוכננת , עם פירוט על בדיקות שנעשו לקראת זה והסיכונים (בדיקת העמסה ) שבבנייה כזו לבניין כולו. מאחר ואני בעלת תעודת עיוור, אבקש למסור לי את הפירוט ביד ולא באופן מקוון .</p>	<p>אורה סבטלנה פיינר - דרך דיין משה 18ב, תל אביב - יפו 6765318, זאב ולדימיר פיינר - דרך דיין משה 18ב, תל אביב - יפו 6765318</p>	1

## התייחסות להתנגדויות:

סעיפים 1,2,5: במסגרת הבקשה הנדונה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצע פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק תוך המתנה של 14 יום למתן התנגדויות בהתאם לנדרש, כאשר במערכת ה-GIS החשופה לכלל התושבים והאזרחים פורסמה התכנית המבוקשת בהתאם לנדרש.

כמו כן, יש לומר שהבקשה נבדקה על ידי כלל הגורמים המקצועיים העירוניים הרלוונטיים ומלווה בהתאם לנדרש ע"י אנשי מקצוע מוסמכים מטעם בעלי העניין. הבקשה עומדת בכל התכניות אשר חלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה.

סעיף 3: לפי בדיקה שנערכה לא נמצא קידום לפרויקט פינוי בינוי בבניין המבוקש.

סעיף 4: למבקשים יש זכות לממש את זכויותיהם ולבקש את הבקשה להיתר כאשר ניתנו הסכמות פוזיטיביות של 75% מבעלי הזכות בנכס לבניין הנדון נשוא הבקשה (תתי חלקות 9-17) בהתאם להוראות תכנית ג'1 כאשר בנוסף, המבוקש בכללותו תואם גם לתכנית 2588 להרחבות ותכנית עיצוב 2588 אשר מציינות כי ניתן להרחיב את הדירות בקומות העליונות ע"י חדר יציאה לגג.

## חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בשתי דירות הקיימות בקומה הרביעית, הוספת חדר יציאה לגג לכל דירה עם מדרגות פנימיות מתוך מהדירה - בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, הכוללים:**
    1. בקומה עליונה (ד') שינויים פנימיים, הוספת מדרגות פנימיות עליה לחדר היציאה על הגג.
    2. בקומת הגג הקמת חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לחדרים.
  2. **כולל ההקלה: הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית/צדדית.**
  3. **לא לקבל א ההתנגדויות שכן המבוקש תואם לתכניות החלות במקום, ראה התייחסות בסעיף התנגדויות.**
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

## תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

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

## תנאים לתעודת גמר

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

חן אריאלי: שינויים ותוספת בנייה ב2 דירות קיימות, אנחנו מאשרים את הבקשה.  
מיטל להבי: השאלה היתה לגבי ג1. אם בא בן אדם שגר בצמידות לגג ומבקש ג1 ולכנין יש זכויות לתמ"א או תוספת קומות, ברגע שהוא יקבל ג1 לא יהיה תוספת קומות?  
הראלה אברהם אוזן: השאלה היא הגג שעליו מבוקש לבנות את הג1. האם הוא שטח שצמוד אליו או רכוש משותף? אם הוא רכוש משותף לפי ג1 הוא צריך הסכמה של בעלי הזכויות, ולכן הבעייה לא מתעוררת כי הוא לא מצליח להשיג את ההסכמה הזאת. אם הם נותנים את ההסכמה כי הם מביעים את דעתם שלא תהיה פה תמא 38 או כל דבר אחר, אם הוא רוצה לבנות בשטח שצמוד אליו אז אנחנו נותנים לו לבנות.  
מיטל להבי: כתוב שנדרשות הסכמות פוזיטיביות של 75%, זאת אומרת שאנשים מודעים לזה שהגג לא שלו והם נותנים לו הסכמה לבנות על הגג.  
הראלה אברהם אוזן: כן, אכן כן, אי אפשר למנוע את זה.

## ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

23. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בשתי דירות הקיימות בקומה הרביעית, הוספת חדר יציאה לגג לכל דירה עם מדרגות פנימיות מתוך מהדירה - בבנין מגורים קיים בן 4 קומות, הכוללים:  
a. בקומה עליונה (ד') שינויים פנימיים, הוספת מדרגות פנימיות עליה לחדר היציאה על הגג.  
b. בקומת הגג הקמת חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לחדרים.  
24. כולל ההקלה: הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית/צדדית.  
25. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם לתכניות החלות במקום, ראה התייחסות בסעיף התנגדויות.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

## תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

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

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

**תנאים לתעודת גמר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך בגין מנחם 144

6110/421	גוש/חלקה	23-1260	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	14/08/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0054-144	תיק בניין
11,331.00	שטח	22-01740	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מידטאון בעמ

דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

### עורך הבקשה

טל אדוט

שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שטחי מסחר בבניינים 5 ו-7:  
- בניין 7 - קומות 1+2  
- בניין 5 - קומת קרקע חלקית + 1, שימוש מבוקש: הסבת שטחי מסחר לשטחי משרדים ללא הוספת שטחים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1561.61, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עכורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר משטחי מסחר למשרדים במתחם מידטאון.

1. בבניין מס' 7 (מגדל בן 50 קומות) - קומות א' + ב' (מעל ק. כניסה) באגף המערבי.

2. בבניין מס' 5 (מבנה דו קומתי) - קומה א' ובקומת כניסה לובי הכולל גישה לחדר מדרגות ומעלית.

### 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

## הערות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במבנים או בשטח המגרש. |
| 2 | ביטול שימוש מסחרי בקומת כניסה ללא היתר כדון, יביא לביטול ההיתר.                                  |

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

חן אריאלי: שימו לב גם כאן יש בקשה לשימוש חורג בקומת קרקע. זה נושא דומה. הם הגישו בקשה לשימוש חורג בקומת קרקע ואנחנו דחינו אותה ועכשיו הם מבקשים לקומת גלריה. אנחנו רוצים לאשר את זה, אבל להוסיף הגבלה שזה יהיה רק בשימוש נלווה למסחר שבקומת קרקע, כדי לוודא שאנחנו שומרים על מדיניות של קומת קרקע מסחרית.

מיטל להבי: אם יש לי חנות למטה ומשרד למעלה, מישהו אומר לי לא לעשות משרד למעלה של החנות? אודי כרמלי: צודקת.

מיטל להבי: חצי מהחנויות שיש להם גלריה ברחוב גרוזנברג, אף אחד לא בא לבקש שימוש חורג, אז לא צריך לאשר.

חן אריאלי: זאת חברת טסלה. הם רצו שזה יאושר, הם לא היו צריכים להגיש בקשה.

אודי כרמלי: זאת חברה אמריקאית, הם רוצים לוודא ששימוש של משרדים מעל קומת הגלריה, מעל קומת מכירת רכב, מותר להם לעשות את זה.

חן אריאלי: אני חושבת שצריך להוסיף עוד הגבלה לפעמים הבאות, כדי שאם זה לא יהיה טסלה שלא יגידו לנו שהכל יהפוך למשרד, שהגלריה תהיה שימוש נלווה למסחר בקומת הקרקע.

מיטל להבי: א' אני בעדך.

מאיר אלוואל: שלא כמו בבקשה הקודמת פה השימוש תואם תב"ע.

מיטל להבי: למה בפרויקט חדש מותר לעשות הסבה של קומת קרקע, אבל פה יש עוד, בבניין מס' 5 קומה א' במלואה ובקומת כניסה לובי כניסה לחדר מדרגות, תסבירי?

פרידה פיירשטיין: קומה שנייה.

מיטל להבי: כתוב קומה א' במלואה.

פרידה פיירשטיין: אנחנו במיוחד התעקשנו איתם, והם תיקנו את התוכנית והציגו לנו בדיוק איפה הלובי ומה השטח שם. שלא יהיה פתאום לובי כל הקומות.

חן אריאלי: מכיוון שזה שימוש חורג לצמיתות מהיתר, אני חושבת שצריך להוסיף את ההגבלה.

פרידה פיירשטיין: אי אפשר לתת את ההגבלה כי זה שימוש מותר.

חן אריאלי: אי אפשר לתת הגבלה שזה נלווה רק למסחר?

פרידה פיירשטיין: למה, יכול להיות מסעדה ולמעלה משרד עורך דין, זה לא צריך להיות נלווה.

מיטל להבי: יש שני דברים שאני רוצה להבין. אחד, כשיש עוד בקשות לשימוש חורג מהיתר ממסחר למשרדים בקומה ראשונה, תמיד שאת אומרת קומה ראשונה את מתכוונת לא לקומת הקרקע? פרידה פיירשטיין: נכון.

מיטל להבי: אז אם אנחנו נותנים לזה אישור, אז צריך לתת לכולם אישור.

פרידה פיירשטיין: תגיע עוד בקשה שלא היתה מוכנה והיא תגיע גם לוועדה לאישור.

מיטל להבי: למה חוות דעת צוות תכנון מרכז על פי מחלקת התכנון אינה ממליצה על הסבת השטחים בקומת הקרקע ממסחר למשרדים? פרידה פיירשטיין: כי זה קומת הקרקע.

מיטל להבי: יפה, אז בואו נגיד בהחלטה, שמקבלים את עמדת התכנון שלא מאשרים ממסחר למשרדים, אבל מאחר ומבוקש בקומה ב' ובקומה ג'.

פרידה פיירשטיין: אנחנו מאשרים רק בקומה א', לא בקומת הקרקע, בקומת הקרקע רק כניסה. מאיר אלואיל: צוות התכנון הבהיר שבקומת הקרקע ישאר המסחר ובקומה מעל זה השימוש החורג המבוקש. זה קצת בלבול את החוות דעת הצוות. מיטל להבי: בהמשך כתוב בסדר. חן אריאלי: אנחנו מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר משטחי מסחר למשרדים במתחם מיזטאון.

26. בבניין מס' 7 (מגדל בן 50 קומות) - קומות א' + ב' (מעל ק. כניסה) באגף המערבי.

27. בבניין מס' 5 (מבנה דו קומתי) - קומה א' ובקומת כניסה לובי הכולל גישה לחדר מדרגות ומעלית.

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

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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במבנים או בשטח המגרש.
2	ביטול שימוש מסחרי בקומת כניסה ללא היתר כדין, יביא לביטול ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרטיזן היהודי 33

6978/2	גוש/חלקה	24-0105	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	21/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0539-031	תיק בניין
468.00	שטח	22-03145	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לימור גל קפלן  
הפרטיזן היהודי 33, תל אביב - יפו 6770361

### עורך הבקשה

אייל אינגבר  
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, ראשונה, שניה, גג, שטח התוספת (מ"ר): 214.92, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 110.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: קירות, אינסטלציה, תוספת אחרת: תוספת בניה בקומת מרתף עבור חדר משחקים. תוספת בניה בקומת קרקע כולל ממ"ד לדירה קיימת בהיתר. מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי בניין. תוספת דירה חדשה וחדר יציאה לגג עבורה עם פרגולות. בפיתוח שטח תוספת חניה עוקבת ונישות לתשתיות.

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 40.00, שטח פרגולה (מ"ר): 34.18, חומר הפרגולה: עץ ומתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1955, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3.10, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.20, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.30, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

- לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין קיים בן קומה אחת עם יח"ד אחת הבנויה בקיר משותף עם בניין שכן מצד דרום, כמפורט:
  - במרתף: הרחבת שטח והקמת חדר משחקים עבור דירת הדופלקס שבקומה השנייה.
  - בקומת הקרקע: מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית (מורדי הגטאות), ממ"ד, מרפסת לחזית צידית ושינויים פנימיים.
  - תוספת קומה שנייה עבור יח"ד נוספת, ממ"ד ומרפסת לחזית צידית (דופלקס עם גרם מדרגות המחבר בין המרתף לקומה החדשה).
  - חדר יציאה לגג מחובר במדרגות פנימיות לדירה שמתחת.
  - בפיתוח שטח: הריסת כל הבנוי מחוץ לגבול המגרש והקמת גדר בתחום במגרש, חניה עם כניסה מרחוב מורדי הגטאות, הריסת מבנה קל שנבנה ללא היתר.

## כולל ההקלות הבאות:

1. מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין לפי סעיף 10.1.3 בתכנית בניין עיר 3448
2. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 46 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3719 ט"מ.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של (יש לציין את הערך 'פיצוי ברטו') ט"מ.

### 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 ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	הריסה בפועל של כל החורג.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

מעין חזן: רוצה להוסיף 2 תנאים, תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. יש פה מרתף עד גבול המגרש, ותנאי לתחילת עבודות הפקדת ביטוח צד ג' לפני התחלת עבודות הבנייה בהתאם להוראות ע1.1.  
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין קיים בן קומה אחת עם יח"ד אחת הבנויה בקיר משותף עם בניין שכן מצד דרום, כמפורט:  
28. במרתף: הרחבת שטח והקמת חדר משחקים עבור דירת הדופלקס שבקומה השנייה.  
29. בקומת הקרקע: מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית (מורדי הגטאות), ממ"ד, מרפסת לחזית צידית ושינויים פנימיים.  
30. תוספת קומה שנייה עבור יח"ד נוספת, ממ"ד ומרפסת לחזית צידית (דופלקס עם גרם מדרגות המחבר בין המרתף לקומה החדשה).  
31. חדר יציאה לגג מחובר במדרגות פנימיות לדירה שמתחת.  
32. בפיתוח שטח: הריסת כל הבנוי מחוץ לגבול המגרש והקמת גדר בתחום במגרש, חניה עם כניסה מרחוב מורדי הגטאות, הריסת מבנה קל שנבנה ללא היתר.

כולל ההקלות הבאות:

1. מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין לפי סעיף 10.1.3 בתכנית בניין עיר 3448
2. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 46% במקום 40% המותרים על פי תכנית

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

בכפוף לכל דיון, 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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3719 ₪.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של (יש לציין את הערך 'פיצוי ברטו') ₪.

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	הריסה בפועל של כל החורג .
6	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 הרצל 61, וולפסון 18, וולפסון 20, וולפסון 22, השוק 38

8990/1	גוש/חלקה	24-0051	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	14/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0002-061	תיק בניין
2,297.00	שטח	22-00571	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ים נדל"ן בע"מ  
עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 7278.16  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה (אוטומטית), חדרי טכניים, חדר טרנספורמציה, חדרי אשפה, שטחים נלוויים למסחר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים מקורים, שטחים טכניים, כמות חנויות: 14  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: 15 חנויות, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 99  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות, גג לרווחת הדיריים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.85  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. ההתנגדות מוגשת מטעם חלק מבעלי יחידות המסחר בנכס שחלקם בנכס מהווה 22.52%. הנכס הינו בבעלות משותפת. 2. לא נשלחו הודעות למתנגדים. 3. הבקשה לא כוללת תוספת שטח ליחידות המסחר. 4. בנספח החניה מוצג חוסר של 34 מקומות חניה עבור המסחר. 5. הבקשה כוללת הגדלת המעברים המשותפים על חשבון שטח	אדי בן אהרון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אהרון אזיכרי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אורה גזעון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אילן גזעון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אסתר אזיכרי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, בעמ נברשות צמרת סטייל לייט - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, דוד סעדי - הרצל 61, תל אביב - יפו	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>של יחידות המסחר.</p> <p>6. התכנון המוצע יגרום לשינוי קיצוני בצביון הרחוב ויוביל לעומס בלתי סביר על התשתיות הקיימות בבניין מבלי שהוצגה חוו"ד סביבתית רלוונטית.</p> <p>7. המחסור בחניה יגדיל את העומס התנועתי ואת המחסור הקיים בחניה, מה שיגרום לפגיעה בפעילות המסחר. לא הוצגה חוו"ד תנועתית וחוו"ד של יועץ תנועה לעניין החניה.</p> <p>8. הבקשה אינה תואמת מבחינה אדריכלית לעיצוב הרחוב, לרבות גובה הבניין שיהווה פגיעה גם בבעלי הנכסים הסמוכים מבחינת אור, אוויר ופרטיות.</p> <p>9. התכנון יגרום לחסימת אור ואוויר וייצור פגיעה בפרטיות היחידות המסחריות ובכך פגיעה גם בערך הנכס.</p> <p>10. הבקשה חורגת מבחינת זכויות הבנייה, מס' הקומות ומספר היח"ד המותרות עפ"י התב"ע.</p> <p>11. לא הוצגו כל החזיתות, לא הוצג פתרון נקז לנגר עילי, לא נעשו פרסומים ולא נשלחו הודעות כחוק.</p> <p>12. אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות שהתבקשו הפוגעות ו/או אינן מתחשבות בזכויות בעלי היחידות המסחריות.</p>	<p>6655101, דן אולשטיין - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יהודה רולניצקי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יוסף אשכנזי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יצחק עסיס - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, רחמים מזרחי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101</p>	
<p>המתנגדים הנם הבעלים של 4 חניות בבניין מושא הבקשה להיתר. הבקשה להיתר הוגשה שלא על ידי בעלת זכויות בבניין (ים נדל"ן), מבלי שהמתנגדים שותפו בתהליך- אשר הם מתנגדים לו.</p>	<p>אולשטיין דן - המרגנית 20, חולון 5845927, רולניצקי בן ציון - בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105, רולניצקי יהודה - בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105</p>	2
<p>המתנגדת הינה הבעלים של 2 יחידות מסחר בבנין מושא הבקשה להיתר.</p> <p>1. הבקשה להיתר הוגשה ללא שיתוף המתנגדת ומכתב בגין הבקשה התקבל ביום 18/01/24.</p> <p>2. ראשית ישנה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות ליחידות שבבעלות המתנגדת, כמו כן ישנה פגיעה בסך המטרים הקיים היום אשר לפי התוכנית קטן וכן גובה היחידות שגם הוא קטן מהקיים היום. הבקשה כוללת הקטנת גובה החנויות המסחריות בכדי לייצר קומה נוספת במקום קומת הביניים הקיימת היום כאשר חלקה בבעלות המתנגדת כאשר שטח זה איננו מתועד לחזור לבעלות המתנגדת לאחר קבלת היתר.</p> <p>3. אין תוספת מטרים מכח תמ"א 38 ליחידות המסחר הקיימות.</p>	<p>דן דניאל חיזוק מבנים בע"מ - גולומב 47, חולון 5838213</p>	3

נימוק	מתנגדים	#
<p>4. בהתאם לתוכנית המוצעת אין תוספת חניה ליחידות המסחר הקיימות.</p> <p>5. תוספת הקומות וההקלות המבוקשות אינן מועילות לבעלי החנויות המסחריות ובפועל יוצרות פגיעה בלבד כאמור לעיל, דבר אשר גורם נזק עקיף של ירידה בשווי היחידות ביחס ליחידות שבבעלות המבקשת וכן פגיעה בפרטיות הדיירים, עומס בתשתיות, עומס תחבורתי ואיכות התושבים הפועלים כיום בחנויות המסחר במקרקעין.</p> <p>6. הבקשה הוגשה באופן חשוד ללא שיתוף המתנגדת ללא השמת שילוט בהתאם לתקנות ללא מתן תוכניות לעיון בהתאם לתקנות.</p> <p>7. הבקשה הוגשה באופן שאיננו שוויוני ויוצר התעלמות מוחלטת מהדין ויצירת עיוות בתמורות בין בעלי הזכויות באופן מוטא לטובת המבקשת ושותפה מר דוד בלאס נבוא פיננסיים.</p>		

#### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	<p>1. מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר הוגשה עם רוב של 64% מבעלי הזכויות בנכס, כאשר לבקשה הוגשו התנגדויות בהיקף של 26.2% בלבד. לפיכך למבקשי ההיתר יש את היכולת לקבל את הסכמת הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008. בהתאם להלכת אלן אייזן מוסד התכנון אינו מוסמך להכריע בטענות קנייניות ומשיש לבקשה היתכנות קניינית לאור היקף ההסכמות שהוצג, מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהיבט התכנוני, כאשר טענותיהם הקנייניות של המתנגדים יתבררו בערכאה המוסכמת.</p> <p>2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הוצג פרסום ההקלות לפי סעיף 149 לחוק ושליחת הודעות לפי תקנה 36.</p> <p>3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות עבור מגורים בלבד.</p> <p>4. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה.</p> <p>5. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית. (ראה סעיף 1.1).</p> <p>6,8,10,12. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות עיצוב צפון פלורנטין, לסעיפים המגבילים 77-78 ובהתאם לתיאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון. כמו כן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות על</p>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>המגרש ולתקנות החוק. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023: "במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכניות התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט".</p> <p>7. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה.</p> <p>9. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות ולמסמכי המדיניות החלים על המגרש והתכנון נעשה תוך מימוש הזכויות המותרות ללא חריגה מעבר למותר.</p> <p>11. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה לרבות הצגת כל החזיתות, שטח חלחול כנדרש בסעיפים 77-78, והצגת תיק פרסומים שעל-פיו נעשו כחוק.</p>	
מומלץ לא לקבל	מומלץ לדחות את ההתנגדות, ראה סעיף 1.1.	2
מומלץ לקבל חלקית	<p>1. לפי תיק הפרסומים שהוצג, הפרסומים ושליחת ההודעות לבעלי העניין נעשו כחוק.</p> <p>2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד. כמו כן, גובה הקומה המוצע תואם את התקנות לעניין גובה חנות מינימלי מותר.</p> <p>3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות עבור מגורים בלבד.</p> <p>4. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה.</p> <p>5. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות עיצוב צפון פלורנטין, לסעיפים המגבילים 77-78 ובהתאם לתיאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון. כמו כן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות על המגרש ולתקנות החוק. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023: "במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכניות התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז',</p>	3

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט".	
	6. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הוצג פרסום ההקלות לפי סעיף 149 לחוק ושליחת הודעות לפי תקנה 36.	
	7. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית. ראה סעיף 1.1.	

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

**לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.**

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

הראלה אברהם אוזן: הכנסנו את הבקשה מחוץ לסדר היום. זו בקשה שיש בה מעל 40 יח"ד ואם אין פה החלטה של הוועדה תוך 90 ימים הבקשה תעבור לוועדת ערר. מאחר ואנחנו ממתינים לקבל את חוות הדעת של הנציב לשוויון לבעלי מוגבלויות, אתם מתבקשים פשוט לקבל החלטה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות הדעת של הנציב.  
חן אריאלי: מחליטים לשוב ולדון.

### ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0008 מתאריך 29/05/2024:

**לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראשון לציון 5

6944/69	גוש/חלקה	23-0084	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	10/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0043-005	תיק בניין
375.21	שטח	19-02533	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טופנוטץ' ריל אסטייט בע"מ  
אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206

### עורך הבקשה

אסף אשרוב  
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 180, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: יח"ד, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 11, על הגג: חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה,

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים (שלד) והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 9 יח"ד (כולל דירה על הגג מכוח ג'1), מעל קומת מרתף, כולל הקלות:

- בניה של עד 10% מעבר לקו בניין צידי ואחורי
  - הקלה לתוספת 6% עיקריים
  - תוספת 20% למספר יחידות הדיוור
  - ניוד זכויות בין הקומות
  - בניה של מרפסות בקו בניין אחורי עד 40%
  - ביטול דרישת חניה לפי תכנית ח לתקן 0 לצורך תכנון אופטימלי.
- בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי לעניין החניה, לאשר פתרון חלופי ל10 מקומות חניה ע"י תשלום כופר חניה בהתאם לתכנית ח' ובכפוף להקלה שפורסמה בנדון.

לדחות את ההתנגדויות שכן הוועדה המקומית אינה עוסקת בעניינים קניינים והאחריות לכיצוע בהתאם לנוהל העירוני ולהנחיות הפיקוח חלה על המבקש ובאי כוחו, כמו כן האסבסט אינו בתחום המגרש בו מבוקשת הבניה ואין פגיעה ממשית במתנגד.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

### 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 לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע וחלק המרתף המוצמד אליה מהוות יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0008 2 מתאריך 29/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים (שלד) והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 9 יח"ד (כולל דירה על הגג מכוח ג'1), מעל קומת מרתף, כולל הקלות:

33. בניה של עד 10% מעבר לקו בניין צידי ואחורי

34. הקלה לתוספת 6% עיקריים

35. תוספת 20% למספר יחידות הדיור

36. ניווד זכויות בין הקומות

37. בניה של מרפסות בקו בניין אחורי עד 40%

38. ביטול דרישת חניה לפי תכנית ח לתקן 0 לצורך תכנון אופטימלי.

בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי לעניין החניה, לאשר פתרון חלופי ל10 מקומות חניה ע"י תשלום כופר חניה בהתאם לתכנית ח' ובכפוף להקלה שפורסמה בנדון.

לדחות את ההתנגדויות שכן הוועדה המקומית אינה עוסקת בעניינים קניינים והאחריות לביצוע בהתאם לנוהל העירוני ולהנחיות הפיקוח חלה על המבקש ובאי כוחו, כמו כן האסבסט אינו בתחום המגרש בו מבוקשת הבניה ואין פגיעה ממשית במתנגד.  
תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### 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 לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע וחלק המרתף המוצמד אליה מהוות יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

#	תנאי
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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 בית אשל 5, שמעון הצדיק 22, בן יאיר פנחס 7

7071/11	גוש/חלקה	24-0550	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	14/04/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3340-005	תיק בניין
438.00	שטח	23-00306	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בית האשל 5 יפו בע"מ  
תובל 23, רמת גן 5252238

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: מהות הבקשה היא שימוש חורג במרתף, לכן אין תוספת קומות שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): השימוש הנוכחי הוא שטח שירות, שימוש מבוקש: הופך לשטח עיקרי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 14.50, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בקומת מרתף ממחסן לחלק ממטבח (הכנת בצק בלבד) בשטח של 14.5 מ"ר כולל ההקלה הבאה:  
ניוד עד כ- 15 מ"ר שטח עיקרי שלא נוצל בקומות עליונות במבנה לשימור אל קומת המרתף במלון קיים להרחבת שימושי מטבח לתפעול המלון.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

# התנאי  
# הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

# התנאי  
1 אישור רשות הכבאות

**הערות**

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 26**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בקומת מרתף ממחסן לחלק ממטבח (הכנת בצק בלבד) בשטח של 14.5 מ"ר כולל ההקלה הבאה:  
ניוד עד כ- 15 מ"ר שטח עיקרי שלא נוצל בקומות עליונות במבנה לשימור אל קומת המרתף במלון קיים להרחבת שימושי מטבח לתפעול המלון.

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 בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

**הערות**

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



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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ריב"ל 8, יד חרוצים 5

6976/190	גוש/חלקה	23-0637	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	30/04/2023	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	סיווג	0376-008	תיק בניין
1,010.00	שטח	20-02231	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נבו ניסן השקעות בע"מ  
רענן 2, תל אביב - יפו 6684115

### עורך הבקשה

יובל גולדנברג  
ריב"ל 7, תל אביב - יפו 67778

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1854.22

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, מסעדה, אחר: מסחר-תעסוקה, לובי מלון, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1

פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: בית קפה\מסעדה ובית עסק. בקומות מעל מלון-78 חדרים

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוניות ומעלית, חדר מדרגות כללי

פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.80

פירוט נוסף: גדר קיימת לצד מערב גובה משתנה

הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגד אליהו שמש הינו הבעלים הרשות של תת חלקה 04 במגרש הנדון. חריטה אוטומטית הינו בעלים של תת חלקה 02 במגרש הנדון.	אליהו שמש - עקיבא 95, רעננה 4326141, חריטה אוטומטית בע" - ת.ד. 434, רעננה 4310302	1
המבקשת, הגישה את התוכנית שלא בסמכות שכן לא נערכה אסיפת דיירים ולא נתקבלה החלטה ברוב הדרוש לשם הגשת תוכנית על פי תמ"א 38. המבקשים הינם בעלים של 2 יחידות רישום המחזיקות יחד בכ- 22% אחוז משטח הרכוש המשותף בלבד. זכויות הבניה מכח תמ"א 38, שמכוחה הוגשה בקשה זו, הינן		

נימוק	מתנגדים	#
<p>רכושן של כלל בעלי המקרקעין, וזאת בזמן שהמבקשים עושים בזכויות אלו כבשלהם ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 17 לתמ"א 38, תנאי למתן היתר לבקשה יהיה הצגת פתרון חניה במקרקעין (או בשכנות להם אם אין אפשרות לייצר מקומות חניה נוספים במקרקעין עצמם) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, המבקשים מבקשים לשלם כופר חניות דבר אשר אינו מהווה פיתרון</p> <p>הבקשה כוללת חריגות בשטחים</p> <p>ביצוע עבודות מהווה מטרד חמור לניהול שוטף של עסקים אשר יפגע בעשרות רבות של עובדים.</p>		
<p>הקלה #4 – "חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר."</p> <p>מתן החריגה יקטין את המרווח בין הבתים יפגע בשימוש בנכס שלי, בדיירים והעוסקים בנכס ובלקוחותיהם, לחלק מהיחידות בבניין חייבים להיכנס למושכר דרך השביל שעובר בין ריב"ל 8 לריב"ל 6.</p> <p>הקטנת רוחב השביל גם יפגע קשות בנוחיות שימוש ביחידות ויגרום לי נזק כספי ניכר. והבנייה והכרוך בה לכשעצמה תפריע ותגביל את אפשרויות התנועה והשימוש הנאותים ביחידות המושכרות הפועלות שם ותסכן העובדים והעוברים בשביל.</p>	<p>משה יזרעאלי - ריב"ל 6, תל אביב - יפו 6777837</p>	2

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל	<p>בהתאם להתנגדות שהוגשה ניתן לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה שכן קיימת אי בהירות לנושא קנייני במגרש, אל אף שהוצגו על ידי המבקש תסריטי בית משותף, לאחר קריאת ההתנגדות קיימת שאלה לנושא זכויות הבניה וחלוקתם בין בעלי הזכויות ומכיוון שהועדה אינה דנה בנושא קניין, יש לדון בנושא בערכאות הרלוונטיות.</p>	1
		2

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לשוב ולאשר את החלטת הועדה המקומית מיום 6.12.23 ולדחות את ההתנגדויות שכן ישנה היתכנות קניינית לאישור הבקשה, כאשר הוצאת היתר הבניה להריסת השלד הקיים במגרש מזה עשרות שנים ומימוש זכויות הבניה במגרש, שחלק הארי שלהן אושר כבר בהיתר משנת 1976, יטיבו תכנונית עם הסביבה. יצוין שאין באמור כדי להכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

### תנאים למתן היתר

התנאי	#
דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים	1
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)	2
אישור משרד התיירות.	3
הצגת התחייבות חתומה לרישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.	4
אישור אגף ייעודי קרקע על ביצוע הפקעה.	5
אישור משרד הבריאות.	6
אישור רשות הכבאות	7
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן	8
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	9

### תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	2
ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה	3
שיפוץ המבנה בפועל (בהתאם להנחיות לשיפוץ בתיק מידע 02231-20)	4

### תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה	1
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	2
אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)	3
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.	4

### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.	1
הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.	2
רישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.	3
אישור על שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות שניתנו כמפורט בתיק המידע	4
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	5
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	6
אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)	7
אישור אגף נכסי עירייה	8
להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין .	9

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/05/2024:**

**חן אריאלי: דיון נוסף.**

אלון טל חנני: מדובר פה בבית מלון, לאחר שאישרנו את הבקשה, התקבלה פנייה מהמחלקה המשפטית שבעצם הייתה תקלה טכנית והוגשה התנגדות מבעל הזכויות במגרש ולכן אנחנו החזרנו את הבקשה, לאחר בחינה של הנושא, מצאנו שאנחנו ממליצים לשוב ולאשר את הבקשה ולא מצאנו פגיעה תכנונית ואנחנו לא מכריעים במחלוקת קניינית ומבקשים לדחות את ההתנגדויות.  
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדות.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024:**

לשוב ולאשר את החלטת הוועדה המקומית מיום 6.12.23 ולדחות את ההתנגדויות שכן ישנה היתכנות קניינית לאישור הבקשה, כאשר הוצאת היתר הבניה להריסת השלד הקיים במגרש מזה עשרות שנים ומימוש זכויות הבניה במגרש, שחלק הארי שלהן אושר כבר בהיתר משנת 1976, יטיבו תכנונית עם הסביבה. יצוין שאין באמור כדי להכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים.  
**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 משרד התיירות.
4	הצגת התחייבות חתומה לרישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
5	אישור אגף ייעודי קרקע על ביצוע הפקעה.
6	אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות
8	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
9	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	שיפוץ המבנה בפועל (בהתאם להנחיות לשיפוץ בתיק מידע 20-02231)

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	רישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
4	אישור על שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות שניתנו כמפורט בתיק המידע
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
8	אישור אגף נכסי עירייה
9	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים 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.