

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0009 תאריך: 19/06/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:14
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עיריית תל-אביב עיריית תל-אביב	ועידת קטוביץ 47	0553-044	23-0064	1
3	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דפנה מנשס	בני אפרים 201	0801-201	24-0377	2
6	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יאיר פראן	דרך נמיר מרדכי 199	2116-042	24-0653	3
9	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פוזיילוב - ניצנים ברודצקי 41 ת"א בע"מ	ברודצקי 41	0985-041	22-0874	4
15	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגלאינוסט התחדשות עירונית בע"מ	אשכול לוי 26	2106-026	23-1490	5
22	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דובי הוד	פתחיה מרגנשבורג 51	0829-051	23-1686	6
27	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ודים מישאלוב	דרך נמיר מרדכי 178	0800-178	23-1767	7
35	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ	מרכוס דוד 16	0905-016	24-0167	8
39	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מעין מאור	לבנון חיים 3	0941-003	23-1206	9
43	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	גלעד גרומר	גדנ"ע 12	0917-012	23-1797	10
48	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק עזריה 5 תל אביב בע"מ	עזריה מן האדומים 5	0239-005	23-1098	11
53	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מישל מודאי	מוהליבר 45	0132-045	23-0486	12
60	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שרון בורשטיין גבר	הכובשים 16	0410-016	23-0008	13
64	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מולטילנד הקליר 13 בע"מ	הקליר 13	0271-013	23-0534	14
71	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מותג עירוני עמוס 31 בע"מ	עמוס 31	0198-031	23-0884	15
75	בניה חדשה בניין מגורים גבוה	קרינסקי - גוטליב	יחזקאל 34	0215-003	23-0886	16

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	(מעל 13 מ')	בע"מ				
80	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אביעד לוי	נחלת בנימין 42	0003-042	23-1161	17
83	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מגורים - יזום ובניה בע"מ	אליוט ג'ורג' 16	0062-016	22-1880	18
86	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ	יונה הנביא 39	0111-039	23-0491	19
95	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	חברת יחזקאל מלאכי ת"א בע"מ	יחזקאל 3	0217-014	23-1095	20
99	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שיר צדיק	דרך דיין משה 149	0758-149	22-1114	21
103	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ירושלמי ושות מהנדסים יועצים 2005 בע"מ	ראם 8	0784-008	23-0961	22
106	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א.ג. אופק אחזקות התחדשות עירונית בע"מ	שדרות יד לבנים 23א	0637-025	23-0776	23
121	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סלמה 50 ת"א בע"מ	דרך שלמה 50	0414-050	22-1369	24
124	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ווי בוקס נדל"ן בע"מ	יפת 52	3004-052	23-0342	25
128	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מיתר בבעש"ט 11-13 בע"מ	שדרות הבעש"ט 11	3251-011	23-0773	26
134	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אליהו ספרא	רוזנבלט צבי 8	3218-008	23-0128	27
137	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	פיתר חינאווי	יפת 174	3004-174	23-0338	28
140	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	דנה אבטה	הראובני דוד 7	3093-007	23-0374	29
144	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תאופיק חינאווי	יפת 176	3004-176	23-0709	30
147	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ח.מ.י משגב עם 4 בע"מ	דרך בן צבי 91	3728-004	23-0868	31
150	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יעל כהן	שטינברג 4	3588-004	23-0340	32
152	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	עיריית תל אביב	התקומה 1	3000-001	24-0564	33
156	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יובלים בלינקיס מגורים בע"מ	דרך שלמה 44	0414-044	23-0828	34

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0009 תאריך: 19/06/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:14
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק

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 אלחנן זבולון
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	לא נכח בדיון בבקשה בדרך בן צבי 91
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	החל מהבקשה בבני אפרים 201
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	אינג' יבגניה פלוטקין	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ועידת קטוביץ 47, ועידת קטוביץ 9, ניסגבויס 9

6212/789	גוש/חלקה	23-0064	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	08/01/2023	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	0553-044	תיק בניין
666.00	שטח	22-02393	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עיריית תל-אביב עיריית תל-אביב
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

עורך הבקשה

דניאל כהן אור
הח"ל 6, כפר סבא 4435818

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: הקמת 2 תרנים של חובבי רדיו ע"ג גג בית הספר, שימוש המקום כיום: בהיתר בית ספר, בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת שני תרנים בגובה 9 מ' (בהקלה) עבור אנטנות של חובבי רדיו על גג מבנה בן 3 קומות המשמש את בית ספר עירוני ד' בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מתן כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כנדרש בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

פרידה פיירשטיין: הקמת שני תרנים בגובה של 9 מ' עבור אנטנות של חובבי רדיו על גג מבנה בן 3 קומות. לא התקבלו התנגדויות. אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה להקמת שני תרנים בגובה 9 מ' (בהקלה) עבור אנטנות של חובבי רדיו על גג מבנה בן 3 קומות המשמש את בית ספר עירוני ד' בכפוף לכלל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מתן כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כנדרש בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 201, קדש ברנע 17

6636/814	גוש/חלקה	24-0377	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	13/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0801-201	תיק בניין
15,463.00	שטח	22-02514	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורית ברשי

שדרות נורדאו 101, תל אביב - יפו 6238603 משה חנן זכריה
חורשה בני אפרים 201, תל אביב - יפואילן לפטר
בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401 דפנה מנשס
בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401 ליאור ארזי
בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401 נועה ארזי
בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401 זיו שנהב
חורשה בני אפרים 201, תל אביב - יפונעמה שוהם
בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401 עמנואל ברשי
חורשה בני אפרים 201, תל אביב - יפואורית בכמן
בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401 ארי ברשי
חורשה בני אפרים 201, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

נר חרותי

חצב 13, שילת 7318800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 6, מספר תכנית הרחבה: 2827 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה, שנייה, שלישית, שטח התוספת (מ"ר): 13.50, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120.00, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קיר לצורך גישה לתוספת החדשה. שינוי מיקום חלון הגורם עבודת העבודת הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להרחבה לכיוון הדרומי בלבד של 6 דירות בקומות א', ב' ו-ג', בכניסה קיצונית מערבית מס' 1 - 3 דירות באגף המערבי מעל דירה מאושרה להרחבה בקומת הקרקע לפי היתר מס' 24-0043 מתאריך 15/1/2024 ו-3 דירות באגף המזרחי מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, בבניין קיים בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד, כהקלה: - להרחבה בקומות העליונות מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, באגף המזרחי בכניסה מס' 1; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע בו זמנית של ההרחבה המאושרת לדירה החיצונית המערבית בקומת הקרקע בכניסה מס' 1, כפי שאושרה בהיתר מס' 24-0043 מתאריך 15/1/2024 עם הרחבות של הדירות שמעליה בקומות א', ב', ו-ג.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה להרחבה לכיוון הדרומי בלבד של 6 דירות בקומות א', ב' ו-ג', בכניסה קיצונית מערבית מס' 1 - 3 דירות באגף המערבי מעל דירה מאושרה להרחבה בקומת הקרקע לפי היתר מס' 24-0043 מתאריך 15/1/2024 ו-3 דירות באגף המזרחי מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, בבניין קיים בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד, כהקלה:
- להרחבה בקומות העליונות מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, באגף המזרחי בכניסה מס' 1;
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע בו זמנית של ההרחבה המאושרת לדירה החיצונית המערבית בקומת הקרקע בכניסה מס' 1, כפי שאושרה בהיתר מס' 24-0043 מתאריך 15/1/2024 עם הרחבות של הדירות שמעליה בקומות א', ב', ו-ג.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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 נמיר מרדכי 199, בורלא יהודה 42

7221/34	גוש/חלקה	24-0653	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	08/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2116-042	תיק בניין
3,012.00	שטח	22-02535	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יאיר פראן

בורלא יהודה 42, תל אביב - יפו 6936444 נעמי פראן

בורלא יהודה 42, תל אביב - יפו 6936444

עורך הבקשה

משה מרידור

בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: שימוש המקום כיום: בהיתר הגדלת חדר קיים על הגג עד 40 מ"ר

שינוי בחלוקה פנימית

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 17.35, שטח פרגולה (מ"ר): 16.00, חומר הפרגולה: מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1978, השימוש בתוספת

המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 26.78, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.52, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.60

הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד כולל שינויים פנימיים בדירה צפון-מזרחית בקומה 7 (העליונה) והגדלת שטח של חדר יציאה לגג קיים עד 40 מ"ר והקמת פרגולת מתכת בשטח 16 מ"ר במרפסת הגג, ואטימת פתח כניסה מחדר המדרגות הכללי לחדר היציאה לגג, בניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 28 יח"ד, כולל ההקלה:

-הגדלת חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בצד המערבי של גג (הפונה לחצר הפנימית הפתוחה) לעומת 1.20 מ' כפי שנדרש לפי תוכנית ג1;

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

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אטימת דלת הכניסה מחדר המדרגות הכללי לחדר היציאה לגג בזמן ביצוע עבודות הבניה באישור מח' פיקוח על כך.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2	הסדרת יח"ד נפרדת בקומת הגג מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד כולל שינויים פנימיים בדירה צפון- מזרחית בקומה 7 (העליונה) והגדלת שטח של חדר יציאה לגג קיים עד 40 מ"ר והקמת פרגולת מתכת בשטח 16 מ"ר במרפסת הגג, ואטימת פתח כניסה מחדר המדרגות הכללי לחדר היציאה לגג, בניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 28 יח"ד, כולל ההקלה:
 -הגדלת חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בצד המערבי של גג (הפונה לחצר הפנימית הפתוחה)
 לעומת 1.20 מ' כפי שנדרש לפי תוכנית ג1;

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	אטימת דלת הכניסה מחדר המדרגות הכללי לחדר היציאה לגג בזמן ביצוע עבודות הבניה באישור מח' פיקוח על כך.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2	הסדרת יח"ד נפרדת בקומת הגג מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

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 ברודצקי 41, בלום ליאון 31, בלום ליאון 33, בלום ליאון 35, בלום ליאון 37

6768/40	גוש/חלקה	22-0874	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	02/06/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0985-041	תיק בניין
2,448.00	שטח	19-01063	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פוזילוב - ניצנים ברודצקי 41 ת"א בע"מ
ברודצקי 41, תל אביב - יפו 6905228

עורך הבקשה

איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1519.38
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדרים טכנים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות קרקע+חדר עגלות
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 55
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה במסגרת תוכנית מתוקנת שכן:

1. לא מומלץ לאשר את עיצוב הבניין בניגוד למסמך המדיניות הדורש נפח בינוי פשוט בסידור טורי ((בנייני רכבת) ולא מומלץ על ידי הצוות לאשר את המבוקש;
2. קיימת חריגה של 4.5 מ"ר בתכסית קומת הגג מעבר ל 65% המותרים המהווה סטייה ניכרת;
3. גובה קומת גג מוצע 5.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים ע"פ ג/1;
4. קיימת חריגה של 66.2 מ"ר בתכסית קומת המרתף מעבר ל 85% המותרים;
5. הבקשה כוללת כ 12% חלחול דבר שלא מומלץ לאשר ובניגוד להנחיות מרחביות;
6. הבקשה אינה כוללת מערכות משותפות לרבות קולטי שמש ומעבים בגג עליון בניגוד למדיניות ולהנחיות מרחביות;
7. מבוקשת הבלטת מרפסות ב 1.20 מ' מעבר לקו בניין צידי דרומי, הנ"ל בניגוד לתקנות החוק דבר המהווה סטייה ניכרת;
8. מבוקשת הבלטת מרפסת בשיעור של 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למסמך המדיניות ולהמלצת הצוות להבלטה עד 1.20 מ' ולא מומלץ לאשר את המבוקש;

9. הבקשה אינה כוללת 35% שטחים משותפים בקומת הקרקע לרבות חדר גז חדר דואר חדר אופניים בניגוד למדיניות ולא מומלץ לאשר סטייה מהמדיניות;
10. לא מומלץ לאשר את תכנון קומת הקרקע המציג גישה לחצר משותפת מכל יחידות הדירות לרבות לחזית קדמית בניגוד מוחלט למדיניות ולהנחיות מרחביות;
11. לא הוצגו 7 יח"ד קטנות בהתאם למסמך המדיניות, לא הוצג חישוב שטחים לכל דירה ולא ניתן לקבוע שטח דירות מוצע על פי מפרט הבקשה המתוקן שהוגש;
12. לא הוצג מרחב מוגן דירתי עבור 24 יח"ד בחישוב השטחים ולא נרשם במפרט הבקשה;
13. לא ניתן לאשר מסתורי כביסה לחזית קדמית בניגוד להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה ובבליטה מעבר למישור החזית;

הערה:

הבקשה הוגשה לאחר ועדת ערר ולאחר ניסיונות של צוות התכנון והרישוי להגיע עם עורך הבקשה להתאמה של התוכנית למדיניות בדגש על כך שתוקף התמ"א יפוג והבניין לא יוכל להתחדש, אך התוכנית המתוקנת שהוגשה אינה תואמת את מסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38 בשכונה לנושא עיצוב הבניין, חזיתות, מרפסות ומסתורי כביסה בניגוד להחלטת ועדת ערר וחוות דעת צוות התכנון, ואין כל הצדקה תכנונית להמליץ לסטות מהמדיניות העיצובית בשכונה.

חשוב לציין שנעשו שלמרות ניסיונות שנעשו מול עורך הבקשה לאחר הערר (וגם לפניו) להתאים את התכנון למדיניות בחר המבקש להגיש תוכנית מתוקנת בניגוד לסיכומים מול צוות תכנון צפון.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	לא מומלץ לאשר קומה בהקלה מעבר למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה שכן לא קיימת כל הצדקה תכנונית לסטות ממסמך המדיניות;
2	תוכנית הפיתוח אינה כוללת מפלסים וסימון קרקע טבעית, כמו כן היא אינה מתחשבת ברחובות הגובלים ואינה מתייחסת לשביל הולכי הרגל בחזית אחורית ולא מומלץ לאשרה.
3	מתוכנתת רמפה דו סיטרית באמצע המגרש ללא תיאום ובניגוד מוחלט למדיניות הדורשת כניסה במעלית חניה בתכנית הבניין ולא ניתן לאשר את המבוקש.
4	לא הוצגה פריסת גדרות, לא סומן קו קרקע טבעית להבנת המבוקש ולא נמומלץ לאשר את התכנון המוצע.
5	מבוקשת יחידת דיור אחת מעבר למותר דבר שלא ניתן לאשר.
6	מבוקש 12% חלחול טבעי במקום 15% הנדרשים דבר הנוגד את התב"ע ואת מדיניות הועדה לנושא חלחול ולא ניתן לאשר את המבוקש.
7	קיימת מרפסת גג עם גישה ברוחב 0.55 מ' בניגוד לתקן דבר שלא ניתן לאשר.
8	קיימת חריגה של 320 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר כתוצאה מחישוב שטחי שירות בקומת התמ"א דבר שלא ניתן לאשר.
9	לא ניתן לאשר הקמת 2 בניינים בקיר משותף במקום בניין רכבת אחד שכן הנ"ל בניגוד להוראות התב"ע החלה ובניגוד למסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה הדורש בינוי פשוט בסידור טורי רכבת;
10	קיימת חריגה בתחסי המרתף של 53.16 מ"ר מעבר למותר דבר שלא ניתן לאשר.
11	מסתורי הכביסה בחלקן בולטות ממשור החזית בניגוד להנחיות מרחביות
12	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
13	מסתורי הכביסה בחלקן פונות לחזית קדמית מזרחית לרחוב ברודצקי ללא שילובם בחזית בניגוד להנחיות מרחביות ומדינות הועדה.
14	עיצוב המרפסות אינו תואם מסמך מדיניות תמ"א 38 בשכונת ואינו תואם הנחיות מרחביות ולא מומלץ לאשרם;
15	קיימת חריגה של 1.10 מ' מעבר ל-1.20 מ' מותרים עבור הבלטת מרפסות לחזית קדמית לרחוב ברזיל דבר שלא ניתן לאשר.

	#	התנאי
לא הוגש תכנון תנועתי מאושר וחתום ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים כפי שנדרש בתיק המידע.	16	
לא מומלץ לאשר למגרש אחד 2 חזרי אשפה נפרדים.	17	
תכנון קומת הקרקע אינו כולל חדר אופניים לרווחת כל הדיירים בהתאם לנדרש במדיניות דבר שלא מומלץ לאשר.	18	
קומת מרתף מינוס 2 מוצעת עם חלל כלוא בשטח של כ 680 מ"ר דבר שלא ניתן לאשר.	19	
מבוקשת הבלטת פרגולה ע"י קורות בטון בעבר לקו המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות דבר שלא ניתן לאשר.	20	
לא הוצגה פריסת גדרות והתוכנית כוללת גדרות בניגוד למותר ע"פ המדיניות בשכונה.	21	
מבוקשות 46 יחידות דיור מכוח מסמך המדיניות של תמ"א 38 אך מוצעות רק 5 יחידות דיור קטנות המהוות 10.87% מסך יחידות הדיור המבוקשות במקום 15% הנדרשים וחסרים 2 יחידות דיור קטנות. לא מומלץ לאשר את הסטייה מהמדיניות שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך.	22	
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)	23	
לא הוצגו בתי גידול ושטחי חלחול כנדרש ועל כן לא ניתן לאשר את הפיתוח שהוצג.	24	
הוגש נספח תנועה שלא תואם תכנית אדריכלית	25	
קיימת חריגה של 18 מ"ר בתכנית קומת הגג מעבר ל 65% המותרים דבר שלא ניתן לאשר.	26	
לא מומלץ לקבל את מיקום חנית האופניים של כל הבניין הממוקמת במרתף ברחבה פתוחה המופרדת מפלסית מהמעליות לא נוחה לגישה וולא בחדר מסודר .	27	
אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין	28	
לא הוצגה גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול עם שביל הולכי רגל בניגוד למדיניות הוועדה	29	
קומת הגג הוצגה ללא נסיגה של 1.20 מ' לחזית אחורית בניגוד להוראות ג/1 ואין כל הצדקה תכנונית לאשר ביטול נסיגה.	30	
מבוקשת פרגולה בגג ללא נסיגה נדרשת של 1.20 מ' דבר שלא ניתן לאשר.	31	
מבוקשות 73 מקומות חניה, כאשר דרישה הינה 56 מקומות חניה עבור 56 יחידות דיור בהתאם למדיניות תמ"א 38 דבר שלא ניתן לאשר.	32	
קיימת חריגה של 1.05 מ' מעבר ל 1.20 מ' מותרים עבור הבלטת מרפסות לחזית אחורית לכיוון שביל הולכי רגל, דבר שלא ניתן לאשר.	33	
קיימת חריגה של 0.72 מ' בקו בניין אחורי של מעבר ל 12.00 מ' המותרים כתוצאה מהבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור החזית דבר שלא מומלץ לאשר.	34	
מומלץ לקבל את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה הוגשה ללא תיאום תכנון כנדרש בתיק המידע ובניגוד מוחלט למסמך המדיניות של תמ"א 38 , מדיניות רמת אביב , הנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה בשכונה. אין כל הצדקה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה .	35	
לא מומלץ לאשר מפלס כניסה המוגבה ממפלס הרחוב ב 0.56 מ' במקום מקסימום של 0.50 מ' שכן אין לכך הצדקה תכנונית.	36	
הבקשה אינה כוללת תוכנית פיתוח המציגה מפלסים ולא ניתן לתת חוות דעת על הפיתוח במגרש.	37	

תנאים להתחלת עבודות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

אלנה דוידזון: הבקשה נדחתה על ידי הוועדה המקומית בשל היותה בניגוד למדיניות מבחינת מספר קומות. הוגש ערר לגבי הסיור, ועדת הערר החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתוכנית מתוקנת שכוללת הנמכת גובה הבניין ל- 5.65 קומות. דהיינו, לבטל 2 קומות וכתוצאה מכך הקטנת צפיפות. ואז התחיל תיאום עם האדריכל איך לתקן את הבקשה ובתום 6 פגישות לא הגענו לפשרה. התייעצנו עם צוות תכנון ואנחנו רוצים לראות בניין לפי הבנייה קיימת ברמת אביב, בניין טורי בלי חצרות חיצונית בלי פטיו. אחרי שהוגשה תוכנית מתוקנת החלטנו להחזיר את הבקשה עוד פעם לדיון נוסף, החלטנו שאי אפשר להוציא היתר לגבי התוכנית המתוקנת שהוגשה ועכשיו התייחסות כאן לגבי התוכנית שאנחנו לא ממליצים, כנראה עוד פעם אנחנו ניפגש בוועדת הערר.

ראובן לדיאנסקי: זה לא רק שאתם לא ממליצים. יש פה סטייה ניכרת.

אלנה דוידזון: מרפסות מותר להבליט לפי תקנות החוק 2 מ', אבל לפי המדיניות אנחנו מאשרים ברמת אביב הבלטת מרפסות עד 1.20 מ"ר. ויש עוד דברים.

ראובן לדיאנסקי: כתבת שהמרפסות הם בניגוד לתקנות ולחוק?

אלנה דוידזון: אי אפשר להבליט המרפסות בקו בניין צידי.

מיטל להבי: ואם זה בניין פינתי. במקרה פנה אלי איזה תושב שמתגורר שסיפר לי את תהליך הערר, אם הבנתי את התוכנית טוב, הקונפליקט המרכזי זה על הטיפולוגיה, הייתי שמחה שתציגו בפני כדי שאני אבין את הסתירה בין טורי לבן טיפולוגיה. יכול להיות שפה ברמת אביב הירוקה לשימור מרקמי, נרשום את המשפטים האלה לתיעוד לכל הקדנציה. בכל אופן כמו שאמרתי בקשה אחת אחרי זה כבר עם תוספות מעבר למדיניות. עכשיו פה הורדנו אותם לקומות של המדיניות, מרפסות מאחר וזה בניין פינתי לפעמים אנחנו מאשרים מרפסות בסטייה, מאחר ואנחנו מאשרים מרפסות לבניין פינתי וטיפולוגיה. בואו תסבירו לי. הראלה אברהם אוזן: לגבי האמור בסעיפים 2 ו-7 לחו"ד, זה נכון. לכאורה אם הם היו הליקויים היחידים היה ניתן לאשר הבקשה ולדרוש כתנאי לאישור לצמצם את הבליטה והתכסית של הגג שמתוכננים בסטייה ניכרת, אבל יש עוד הרבה בעיות והערות שהן מהותיות. זאת לא בקשה שניתן לקבל החלטה לאשר אותה ולתקן את הסעיפים של הסטייה הניכרת.

אלנה דוידזון: היו 6 פגישות כדי להגיע לפשרה ולהוציא היתר, כאשר אין שיתוף פעולה. אלון טל חנני: אנחנו הצענו ליזם עוד לפני כמה שנים להצטרף לתבע שקידמו צמוד אליו בקהילת ברזיל והיזם לא רצה. בהמשך הרחוב, קידמנו תוכנית עיצוב שגם כן הצענו להצטרף בברודצקי וגם הוא לא רצה, הוא רצה להתקדם לבד ואמרנו שככל מתקדם לפי התקנות אין בעיה.

מיטל להבי: מה זה התוכנית בברודצקי, כמה קומות?

אלון טל חנני: בברודצקי הם מקבלים עוד קומה מעבר למדיניות מכון שהם באים כמה בניינים יחד, הם יכולים לקבל תוספת של קומה ובמקום 5.65, הם יכולים לבנות 6.65, אם הוא בא מתוכנית תמ"א 38 יכולים לאשר במדיניות אם הוא בא עם עוד בניינים יחד, יכולים לאשר יותר תוספת קומות, פה בגלל שהוא ממוקם בניין לבד ואין לו אפשרות לבוא עם כמה בניינים יחד, הצענו לו 2 אפשרויות או להתקדם עם תבע בקהילת ברזיל בתכנון משותף ואז לקבל יותר.

מיטל להבי: 15 קומות.

אלון טל חנני: נכון, או להתקדם יחד עם ברודצקי בתוכנית עיצוב משותפת שמציגה בעצם תכנון של כל מפלס הקרקע והוא את זה גם הוא לא רצה. הוא רצה להתקדם לבד, הוא חושב שצריך לאשר סטייה מהמדיניות. באמת בצער, כי הדיירים פה הם קצת תקועים.

מיטל להבי: התוכנית עיצוב של ברודצקי מוכנה? התושבים חתומים?

אלון טל חנני: בשלבים מתקדמים, עדיין לדעתי לא עברה פורום.

אלחנן זבולון: יש לנו תשובה על הטיפוגרפיה של מיטל?

אלון טל חנני: זה המגרש הפינתי ומה שאנחנו בעצם ביקשנו לנושא המרפסות, הבלטת המרפסות במרווח צידי המגרש הזה הוא פינתי. הוא נתן מרפסות של 1.20 מ' דבר שאנחנו לא יכולים לאשר. אם הוא היה משתף פעולה בתיאום תכנון כפי שביקשנו ממנו פעמים רבות יכולנו לעבור על קווי הבניין, לבוא לוועדה עם הצעה לקוי בניין אחרים, ולהכניס את המרפסות בפנים אם היה הסכמה על עיצוב הבניין ועוד הרבה סעיפים אבל יש פה באמת יזם, לא אדריכל, שמסרב לשתף פעולה עם הצוות.

מלי פולישוק: יזם רוצה לבנות יותר מהר, הוא היה בהליך של ערר, זה קצת נשגב מבינתי למה עקשנות. מצד שני הוא רואה משני צידיו גם בונים גם בברזיל וגם בברודצקי יותר גבוה, חריגה ממדיניות והוא פינתי ככה שפינתי זה גם כן מאפשר שיקול דעת אחר לצוות לוועדה, לקבל החלטה שונה ממה שקיים ברחוב, תחושה שלי זאת עקשנות שהיא ניתנת לפתרונות משני הצדדים אפילו. אלון טל חנני: העקשנות מבחינתנו היא של היזם. אני בוועדת הערר פניתי, ואפשר לבדוק את זה, אמרתי ליזם שיש פגיעה בדיירי הבניין בגלל שהוא רוצה אקסטרה זכויות. מלי פולישוק: הצלחתם להבין מה האינטרס שלו? מאיר אלוואל: הוא פעם אחת הגיע לוועדת הערר והוא השיג הישגים אז הוא רוצה לחזור ולהשיג עוד הישגים.

מיטל להבי: ממה שנכתב לי בפנייה, שאחרי שהתושב כתב לי משהו לא ברור, אני לא יודעת שיש תושבים שרוצים מיגון במקום שרחוב ברזיל, מבחינתי יש ויכוח על עומס והצפיפות של התוכנית שמקודמת בתב"ע, אני לא מבינה למה הוא לא מתחבר עם ברודצקי שהיה נותן לו עוד קומה, או שנעשה סיור בשטח או שננהל הידברות.

מלי פולישוק: ואולי כדאי לעשות סיור ולשמוע את הדיירים. אלחנן זבולון: יש לנו הרבה דברים שלא עולים בקנה אחד.

מיטל להבי: אמרה היועצת המשפטית כי את הסטייה הניכרת ניתן לפתור.

הראלה אברהם אוזן: לא אמרתי שזה פתור, אמרתי שאלמלא לא היו יותר בעיות אחרות, בתנאי שניתן לצמצם אבל יש כאן הרבה בעיות.

מאיר אלוואל: אם הוא לא מעוניין אין טעם לקבל פה החלטה בתנאי לתיקון כי הוא לא מוכן לתקן.

מלי פולישוק: אני לא מציעה לתקן, או לעשות סיור בשטח ולדבר עם הדיירים, אני מבינה שלתוכנית אין התנגדויות, היא לא שנויה במחלוקת.

הלל הלמן: נראה לי שעשו פה הרבה מאמצים.

מלי פולישוק: כל הזמן יש תחושה שאתם מול יזם מסוים.

הלל הלמן: אנחנו לא בהליכי תב"ע לא ברשות רישוי, התוכנית המתוקנת אחרי ועדת הערר אושרה בפברואר 2024, אנחנו באמצע יוני, כל הזמן הזה, לכן אם יש עוד 2 פגישות שסוגרים את העניין להביא תוכנית מתוקנת, אנחנו בעד.

אלון טל חנני: גם האדריכל אמר לי כי הוא מקבל משכורת מהיזם.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שבנסיבות הקיימות צריך לסגור את הבקשה לקבל את חוות הדעת ותמיד יוכל להגיש בקשה חדשה. או ללכת לערר.

מיטל להבי: אני מבקשת לעשות סיור בשטח.

אלנה דוידזון: תוקף תמ"א זה עד 29/8/24 הוא לא יספיק להגיש.

אלחנן זבולון: מה ייתן לך סיור במקום?

מיטל להבי: אני רוצה לפגוש את התושבים להבין למה היזם עובד בניגוד לאינטרס של כולם.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לתת שבועיים זמן עם סיור במקום ולאחר שבועיים להחזיר את הבקשה לכאן, ואם אין שינוי, אז להתקדם לפי המלצת הצוות.

אורנה ברביבאי: אם הסיור ייתן מענה לצרכים של התושבים, אבל בשבועיים נהפוך את היוצרות עם היזם. התושבים יודעים שהוא צריך לייצג אותם.

מיטל להבי: הסיורים כאלה מתואמים על ידי גורמי המקצוע של הוועדה המקומית, הם מזמינים את היזם, הם מודיעים לתושבים, ואנחנו מגיעים עם צוות מקצועי מלווה כדי לשמוע את כל הצדדים, אנחנו לא לבד בשטח.

הלל הלמן: לפעמים היזם תקוע עם איזו הסכמה שהוא הסכים לתושב מסוים ועכשיו דבר זה יאפשר לפתוח את זה.

אלחנן זבולון: אנחנו נצא לסיור במקום ותוך שבועיים נגיע לוועדה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים לאחר סיום במקום.

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 26, אפטר יעקב 2

7222/39	גוש/חלקה	23-1490	בקשה מספר
ל' תכנית	שכונה	18/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2106-026	תיק בניין
1,592.00	שטח	21-02562	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנגלאינוסט התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

אלכסנדר קרופיצקי
אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 3430.11, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 חדרי אחסנה, 2 דירות מגורים, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 36, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 120, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום רב, אני מתגוררת בקומה 6 לכיוון מערב, עם נוף פתוח לים (רצ"ב תמונות). הבנייה המתוכננת, תחסום את הנוף הפתוח בשל הגובה וכן תגבה גם חסימה נוספת לרוחב. משב הרוח הקבוע לו אני זוכה וכן הפרטיות המוחלטת יפגעו באופן משמעותי. כמו כן, ערך הדירה יירד עם הפגיעות הנ"ל.	אביבה רוט - אפטר יעקב 4, תל אביב - יפו 6936204	1
1. אני מתנגד לכוונה להחדיר עוגנים לשטחנו ללא הסכמה ומבלי להתחשב בגיל הבניין שלנו (50 שנים), התעלמות מקיום קומת מרתף (-1) ומיכלי גז סמוכים. 2. הכפלת כמות הדירות ללא פתרון חנייה הולם כל זאת בשכונה	ויקטוריה יקימוב - אפטר יעקב 4, תל אביב - יפו 6936200	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>שבה מתחילים לבצע פרוייקטים נוספים מבלי להמתין לתוכנית תכנון עירוני שאמורה לתת מענה לעומס הגדל לווסת את תוספת הדירות בשכונה.</p> <p>מכתב התנגדות ע"י עו"ד קרן קמחי:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא נמסרו הודעות לבעלי הדירות במגרש הגובל במגרש הנדון בבקשה ונפגעה זכותם להתנגד לבקשה. הבקשה חורגת מהמותר לפי תמ"א 38. פגיעה בקניין בעלי הדירות במגרש הסמוך ע"י החדרת עוגנים ללא הסכמתם וסיכון בטיחותי לבניין, אין לאפשר זאת, כשם שעיריית ת"א לא מאשרת בשטחה. יש לדחות את ההקלות התוכנית החלה על המגרש מתירה בניין בן 4 קומות בלבד, על עמודים וקומת גג חלקית (היתר בנייה). חריגה במס' הקומות המותר. חישוב השטחים שגוי ושטח מרפסות כלואות לא חושב כשטח עיקרי. אין לאשר הקלות מצטברות מכח סטייה ניכרת. עומס על תשתיות בשכונה. בכחינת אישור הקלות יש להימנע מפגיעה בצדדים שלישיים. מאחר ותמ"א הינה תוכנית ארצית, אין התייחסות פרטנית לכל בניין. פגיעה באיכות חיים, באיחוד בשל מס' הרב של הקומות וחסימת הראות לים. 		
<p>אני אישה בת 90 גרה באפטר 4 הסמוך כ-50 שנים, הנני מתנגדת לפגיעה באיכות חיי ע"י הבנייה שצמודה לכל חלונות ביתי ולא אוכל לעמוד ברעש והלכלוך שהבנייה תגרום. גם אם ארצה לעבור לדירה שכורה לא אוכל לעמוד בזה כלכלית כי אף אחד לא ישלם את מחיר השוק לדירה שסתומה ולא ניתן לפתוח בה חלונות, שלא נדבר על הרעש והלכלוך שימשך כמה שנים. כמובן שגם הנוף שהיום אני רואה יסתם ע"י תוספת הבנייה וערך הנכס ירד בהתאם. כבר מקבלת המכתב על הנושא איני ישנה בלילות מדאגה למצב.</p>	<p>ויקטוריה יקימוב - אפטר יעקב 4, תל אביב - יפו 6936204</p>	<p>3</p>
<p>התנגדות בשם גב' ויקי יקימו ובשם ועד בית אפטר 4, מהנימוקים המפורטים במכתב עו"ד מורן גור:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבקשה להיתר נוגדת תוכניות החלות על המגרש. הבקשה עומדת בסתירה להוראות תמ"א 38 א', שכן מבוקשות זכויות בנייה מעבר למה שניתן לאשר. לא ניתן לאשר 9.5 קומות במקום 6. אין הצדקה תכנונית לתוספת קומות בהקלה ולא הוצגה ע"י המבקשים. הבניין אינו תואם את אופי השכונה. הבקשה אינה עומדת בתנאי סף של פרוייקט תמ"א 38 א' ומבקשת לנצל זכויות הקלות כמותיות בנוסף לאלו מכח תמ"א 38. חישוב השטחים למרפסות שמש אינו נכון. המתנגדת מבקשת ממהנדס הוועדה לדרוש ממבקשי ההיתר, 	<p>ויקי וועד בית א יקימוב - אפטר יעקב 4, תל אביב - יפו 6936204</p>	<p>4</p>

#	מתנגדים	נימוק
		<p>הכנת דוחות ותוכניות בנוגע לתוספת הבנייה המבוקשת, ביחס להשתלבותה בסביבה, לשירותים השכונתיים ותשתיות.</p> <p>8. הקלות אינן דבר שניתן לאשר בקלות ראש אלא במקרים חריגים.</p> <p>9. סגירת כיווני רוח ואור, הצללה.</p> <p>10. עומס על תשתיות.</p> <p>11. זיהום אויר.</p>
5	עליזה ביצור - אפטר יעקב 2, תל אביב - יפו 6936202	<p>מצ"ב כתב ההתנגדות על נספחיו, ע"י עו"ד מורן גור. ראה התנגדות מס' 4.</p>
6	קלמן פרל - בראלי 1, תל אביב - יפו 6936452	<p>מצורף מכתב ע"י עורך דינו אפרים קלוג:</p> <p>1. אני גר בפנטהוז הצפוני שהוא על רחוב בראלי 1 ואשכול לוי 24 ת"א</p> <p>גוש 7222 חלקה 46 תת חלקה 23</p> <p>2. הקמת בניין בגובה 10 קומות מהווה פגיעה בנכס המתנגד, אשר מהווה בניין נמוך יותר.</p> <p>3. פגיעה בפרטיות, חלונות הבניין החדש יהיו במרחק 10 מ' מדירתו.</p> <p>4. הבניין יסתיר את אור השמש, כיווני רוח ונוף לים.</p>
7	רן עוז - אפטר יעקב 4, תל אביב - יפו 6936204	<p>לא קיבלתי כל מכתב רשמי בדואר רשום הכולל את ההקלות הרבות אותם ביקשו היזמים בפרויקט באפטר מס' 2. הדבר נודע לי לאחרונה במקרה בשיחה עם אחד הדיירים בבניין.</p> <p>מדובר על הקלות רבות הכוללות בין היתר- תוספת אחוזי בנייה, הגדלת מס' הקומות מ- 6 קומות ל-9.5 קומות ועוד.</p> <p>שנית, אציין כי הדירה של המתנגד, מר רן עוז ממוקמת בקומה השביעית והעליונה וכוללת חדר יציאה לגג ומרפסת גג. הדירה בשטח בנוי של כ-225 מ"ר בתוספת כ-200 מ"ר גג הצמוד לדירה מבחינה קניינית.</p> <p>עקב הבקשה נשוא ההתנגדות תיגרם הפרעה ופגיעה מהותית בנוף הפתוח לים, הסתרת אור ואויר מכוון מערב, פגיעה קשה במוטיב הפרטיות כיום וכמובן לירידת ערך המקרקעין כפועל יוצא מאישור הבקשה להיתר בנייה האמורה.</p> <p>לא זו אף זו, בעצם אישור הבקשה להיתר בנייה הכוללת כ-10 הקלות שונות (אחוזי בנייה, תכסית, גובה, הגבהת גובה קומת הקרקע) ובין היתר הגדלת הצפיפות בעצם הכפלת מס' יח"ד מ-18 ל-36, ואף תיגרם לבעלי הזכויות פגיעה מהותית בשווי הנכס שבבעלותו, פגיעה באיכות החיים בכית המגורים הן במהלך הבנייה ובעיקר לאחר שהינה הבנייה הינה לשנים רבות וכך גם הסתרת הנוף הפתוח מערב, אור, אוויר, רוח ועוד.</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבנייה המוצעת בהתאם לתוכניות החלות על המגרש ואף למגרש הסמוך ניתן לבנות לפי זכויות אלו.	מומלץ לא לקבל
2	הבנייה המוצעת תואמת את זכויות הבנייה ותוכניות החלות על המגרש ובהקלה	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>של 0.50 קומה כלפי תב"ע ו-0.50 קומה כלפי מדיניות, ואף למגרש הסמוך ניתן לבנות לפי זכויות אלו. הבקשה קיבלה את אישור אגף התנועה לפתרון החניות המוצע (מרתפי חנייה).</p> <p>1. פירסומים בוצעו כדין, נמסרו הודעות לבעלי זכויות בנכס. פורסמו מודעות בעיתונים וניתלו מודעות בשטח.</p> <p>2. הועדה בודקת את הבקשות והתאמתן לתוכניות החלות כולל תמ"א 38.</p> <p>3. עבור החדרת עוגנים נדרש פירסום בלבד ולא הסכמה.</p> <p>4. הקלות שפורסמו נשקלות לאישור ע"י הועדה.</p> <p>5-6. תמ"א 38 מתירה תוספת 3.5 קומות באיזור זה אך לפי מדיניות, מדובר בהקלה של 0.50 קומה כהקלה כלפי תב"ע ו-0.50 כלפי מדיניות.</p> <p>7. חישוב השטחים נבדק ואם ישנם לקויות הם יתוקנו, ניתן לאשר רק את המבוקש התואם לתוכניות החלות.</p> <p>8. לא ניתן לאשר הקלות כמותיות.</p> <p>9-10. השכונה מתוכננת בהתאם לדרישות התושבים ולמענה העיריה להתחדשות עירונית.</p> <p>11. מדיניות תמ"א 38 שונה מאיזור לאיזור וניתנה התייחסות לכל אופי של שכונה בהתאם.</p> <p>12. איכות חיים ניתן לקנות בבנייה חדשה.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>הבנייה המוצעת עבור 8 קומות + 0.50 קומה כהקלה כלפי תב"ע ו-0.50 כלפי מדיניות. ואף למגרש הסמוך ניתן לבנות לפי זכויות אלו.</p>	3
מומלץ לא לקבל	<p>1. 2. 3. 4. הבנייה המוצעת תואמת את זכויות הבנייה, תכניות החלות על המגרש ואף למגרש הסמוך ניתן לבנות לפי זכויות אלו. הועדה לתכנון ובנייה בוחנת התאמה לתוכניות החלות, למדיניות, ולחוק התכנון והבנייה.</p> <p>גם למתנגדים ניתן להרחיב את הבניין שברכושם לפי זכויות הבנייה העומדות להם.</p> <p>5. הבקשה נבדקה בתנאי סף לתמ"א 38 ונמצאה תואמת.</p> <p>6. חישוב השטחים נבדק ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>7. מבקשי ההיתר יגישו את כל המסמכים הנדרשים לאישור בקשתם לבניין חדש מכח תמ"א 38.</p> <p>8. ההקלות נשקלו בכובד ראש לאישור.</p> <p>9-10. השכונה מתוכננת בהתאם לדרישות התושבים ולמענה העיריה להתחדשות עירונית.</p> <p>11. זיהום אויר נגרם מגורמים שונים לשם כך נדרש עמידה בתקן הנקבע לפי כל גורם בנפרד.</p>	4
		5
מומלץ לא לקבל	<p>הבנייה המוצעת תואמת את זכויות הבנייה והתוכניות החלות על המגרש. המגרש הסמוך יכול לבנות לפי זכויות אלו.</p> <p>המרחק המינימלי הנדרש בין הבניינים הינו 8 מ'.</p>	6
מומלץ לא לקבל	<p>פרסומים נעשו ע"פ חוק ונמסרו לבעלי החלקות הגובלות.</p> <p>לא כל ההקלות נדרשות, אלא רק פרסומן וחלקן אף אינן רלוונטיות לבקשה.</p> <p>גם בבניין המתנגד ניתן לבנות לפי זכויות בנייה דומות.</p>	7

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג. הכולל 18 יח"ד. והקמת בניין חדש מכח תמ"א 3/38 בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עבור מגורים ומסחר, 9.65 קומות סה"כ, עם 2 מרתפי חנייה, כולל עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות, 36 יח"ד סה"כ, כולל ההקלות הבאות:
 1. תוספת של 0.5 קומות מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תמ"א 38, עבור בניין בן 9.65 קומות סה"כ, כולל ג'1 וכולל 3.5 קומות מכח התמ"א, הנ"ל תואם את הבנייה באזור לפי תא/5000 (15 קומות) ובהתאם להמלצת צוות תכנון צפון.
 2. הגבהת גובה קומת הקרקע עד ל-2.80 מ' לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע, לעומת 2.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן נערך תיאום תכנון עם צוות צפון והומלץ לאשר את הבקשה לתוספת 0.5 קומה נוספת כהקלה.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של אדיר אלווס מתאריך 13.2.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,877 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 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
6	

התנאי
7 הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הגשת בקשה להיתר עבור שימוש חורג למסחר בקומת הקרקע, בהתאם להתחייבות היזם.
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

אלחנן זבולון: הבנו כי הגיע מכתב. אלנה דוידזון: עורך דין שמייצג את הבעלים של הבניין הסמוך, וגם קיבלתי מכתב בעלי הבניין הנדון שבעצם הם מתעקשים לזמן אותם לדיון בצוות התנגדויות. אחרי שהתיק הגיע לבדיקה מרחבית אנחנו ראינו שהם מבקשים קומה נוספת מעבר למדיניות, פנינו לצוות תכנון שאמר שהוא מוכן לתת את הקומה הנוספת תמורת זה שבקומת הקרקע, שבעצם לפי התב"ע יש בה קומת עמודים מפולשת, ישמר סל זכויות של 100 מ"ר לסגירה עתידית עבור מסחר. לאור זאת שהגענו במקרה הזה לפשרה עם היזם והוא הגיש תוכנית מתוקנת, הטענה של המתנגדים שהם לא ראו את תוכנית המתוקנת. חלק טוען שלא קיבלו הודעות שהוגשה בקשה מכוח תמ"א 38 הם מתנגדים לשמירת סל זכויות עבור מסחר עתידי אחרי הכנת תב"ע, וחושבים שבקומת הקרקע יהיה גן ילדים או שטחים ציבוריים, בגלל זה הם מבקשים להעביר את הבקשה לדיון בהתנגדויות. אנחנו ממליצים להעביר הבקשה לדיון בהתנגדויות כדי שבמסגרת הדיון נוכל להזמין את האנשים מצוות התכנון להסביר מה משמעות התוכנית המתוקנת, למה אנחנו רוצים בחזית לרחוב לוי אשכול לעשות מסחר ב-100 מ"ר וגם אנחנו אישרנו זאת בבניינים הסמוכים. מיטל להבי: האם תוכלי להציג או להסביר לפי התוכנית המתוקנת והדיון בהתנגדויות את הזיקת הנאה לחנייה? מאיפה הכניסה לחנייה מהרחוב הראשי אשכול או מיעקב אפטר? עירית צפתי: בין המגרשים אין זיקת הנאה. לפי התב"ע יש זיקת הנאה אבל לא בין המגרשים שלנו שבדקנו אותם. מיטל להבי: אז הטענה של זיקת הנאה היא לא נכונה? אלון טל חנני: לא, אין זיקת הנאה. המגרש שלנו נכנס דרך רמפה מרחוב אפטר יעקב. המגרשים האחרים יש כניסה מאחורה, הם מנותקים מהמגרש שלנו. מיטל להבי: הבניין שמתנגד יוכל להיכנס מרחוב אחורי ולא מיעקב אפטר? אלון טל חנני: כן. אלחנן זבולון: מעבירים את הבקשה לצוות התנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 24429 בקשת רישוי: 23-1490
עמ' 21

**לשוב ולדון לאחר המלצת צוות התנגדויות.
החלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 51

6623/438	גוש/חלקה	23-1686	בקשה מספר
רביבים	שכונה	30/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0829-051	תיק בניין
532.00	שטח	22-02081	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דובי הוד

פתחיה מרגנשבורג 51, תל אביב - יפו 6954945

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון

נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 142.28

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן

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

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8

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

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):

122.00

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום רב, לאחר מעבר על תוכניות הבניה וכן מצב הבניה נוכחי בשכונה הריני סבור כי תוכנית הבינוי המבוקשת צפויה לפגוע באיכות החיים שלנו כדיירי הבניין השכן. הבניין המתועד להיבנות יגרום להסתרה מרובה וחסימת נתיבי אוויר שלנו (בעיקר מכיוון שבימים אלו נבנה בית נוסף בפתחיה 47. דבר הגורם לבניין שלנו להיות חסום משני הכיוונים המרכזיים שלו שלו, מזרח ומערב). כמו כן, בשנים האחרונות קיימת מצוקת חנייה אדירה בשכונה וברחוב שלנו בפרט והקמת בניין נוסף רק תגביר את זה. זאת בעיקר מכיוון שרוב החניונים שנבנו לטובת הבניינים לא בשימוש (עקב חריגות בניה שלא מאפשרות את הפעלת החניון) או מכיוון	רועי שלומן - פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944	1

#	מתנגדים	נימוק
		שהם לא עונים לצורך ולכמות המכוניות של דיירי הבניין. ונקודה אחרונה היא ערך הבניין שלנו. אני סבור שהכביה בשני צידי הבניין שלנו וחסירתו בשני הכיוונים תוריד את ערכו ותפגע בנו כלכלית בטווח הארוך שכן איכות החיים שלשמה הגענו לשכונה תיפגע והבניין שלנו יהיה נטע זר בין שני בניינים. כולי תקווה שהנושא ישקל בכובד ראש שכן אני מאמין שניתן להקים בניין בצורה שלא תפגע אנושות באיכות החיים שלנו ושל משפחותינו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואן שכן מדובר במגרש אשר הגיש בקשה תואמת למדיניות הועדה לתמ"א 38, הבקשה תואמת את התכנון ברחוב, תוך הסתכלות עירונית על כל היבטי התכנון כגון הרחבת מדרכות, צמצום רמפות, שטחים ירוקים והסתכלות על אפשרות לבניה עתידית ברחוב. הבקשה מוגשת בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 ואין כל הצדקה תכנונית למנוע התחדשות עירונית ולדרוש מהמבקשים להתקדם בתב"ע. למתנגדים יש את היכולת התכנונית להתחדש בעתיד. ככל שהנ"ל יתבקש בעתיד, הצוות המקצועי בעריה ישמח ליעץ לדיירי פתחיה 49 להתחדש במסגרת התוכניות התקפות. הבקשה כוללת 2 מרתפי חניה הנותנים מענה לחניות בעלי הדירות בבניין.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, בן 2 קומות, מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה, עבור 8 יח"ד סה"כ, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 32% מעבר לקו הבנין, המהווה 1.60 מ'.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 32% מעבר לקו הבנין, המהווה 1.60 מ'.
 - הגבהת גובה קומת עמודים עד ל-2.87 מ' במקום 2.50 מ' עבור הסדרת מגורים בקומת הקרקע.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 / 3 א האזורית. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיצוינו בהמשך.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,437 ט"מ.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת נספח בניה ירוקה באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 29 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

ראובן לדיאנסקי: יש 2 דברים, הקוטר של העצים, סכום של כסף שמועבר לשתילת עצים ברחבי העיר. אני לא יודע אם יש בקרה שאכן עצים נשתלי, איך אנחנו עוקבים אחרי הסכומים האלה?

אודי כרמלי: יש מנגנון מסודר, נשמח להעביר לך.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, בן 2 קומות, מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה, עבור 8 יח"ד סה"כ, כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 32% מעבר לקו הבנין, המהווה 1.60 מ'.
2. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 32% מעבר לקו הבנין, המהווה 1.60 מ'.
3. הגבהת גובה קומת עמודים עד ל-2.87 מ' במקום 2.50 מ' עבור הסדרת מגורים בקומת הקרקע.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיצויינו בהמשך.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 / 3 א האזורית.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,437 ט.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לכנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת נספח בניה ירוקה באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 29 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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 נמיר מרדכי 178, שמעוני דוד 15

6771/19	גוש/חלקה	23-1767	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	12/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0800-178	תיק בניין
12,886.00	שטח	23-01095	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חן לוסטיג מישאלוב
ברזיל 26, תל אביב - יפו 6946036
ברזיל 26, תל אביב - יפו 6946036

עורך הבקשה

מייקל משה כספי
אבן גבירול 26, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 30.69, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 96.76, כיוון התוספת: לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שבירת קיר לפתח דלת חדר ותיקון דלת לטובת חלון בחדר אמבטיה, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד ושטח עיקרי לדירה קיימת בהיתר הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
כאמור, אימי, גילה אלון ת.ז. 7144496 מתגוררת בדירה שמעל לבנייה המבוקשת (הדירה בבעלותה). היא אישה דמנטית וחרדתית, הרגישה לרעש ונלחצת בקלות. השיפוץ שנעשה עם כניסת משפחת מישאלוב לבניין, עם כל הלגיטימיות שלו, הגביר אצלה חרדות וחוסר שקט, ואנו (אחותי ואני) חוששות ששיפוץ נוסף יחמיר את מצבה, ויעורר חרדה נוספת עקב בניית תשתית שתקל על האפשרות לחדירה לדירתה. בנוסף, הבניין כולו, כחלק ממתחם שמעוני 15-17-19 נמצא בהליכים מתקדמים לתוכנית פינוי-בינוי, כאשר משפחת מישאלוב היא היחידה בבניין שמתנגדת לכך. החשש שלנו הוא כי הם מעוניינים להשיג רווח כספי על חשבון חלקים מהרכוש המשותף לקראת התוכנית. וכי הענות לבקשתם, עלולה לעכב את מימוש התוכנית לפינוי דיור ולפגוע בכלל הדיירים.	איריס הררי - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608	1
החלון שלי משקיף אל אותה חצר פנימית, שבה רוצים לבצע	אסנת אהרוני - בית לחם 25, חיפה	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>הרחבת בנייה. זו חצר משותפת לכל השכנים ואין שום סיבה ששכן אחד ישתלט עליה.</p> <p>כמו כן הבניין בתהליכי פינוי בינוי, והבנייה המבוקשת מפריעה לתהליך זה שכולנו מייחלים לו. הבניין שלנו ישן מאוד, עוד מסוף שנות ה-50 והוא ללא מעלית וללא ממד בבית. מאוד מקשה על אנשים מבוגרים המתגוררים בקומה האחרונה וצריכים לרדת בריצה 4 קומות למקלט כשיש אזעקות.</p>	<p>3556608, יפה קרמר - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608</p>	
<p>אנו החתומים מטה בעלי הזכויות בדירות בבניין ברח' שמעוני 17 נשוא הבקשה להיתר מתנגדים לתוכנית למתן היתר בנייה שפרטיה בנדון, מהנימוקים כדלקמן:</p> <p>1. למגיש התוכנית אין כל זכות לנצל זכויות בנייה עודפות בחלקה. זכויות הבנייה בחלקה הינן רכוש משותף ואף אחד מהבעלים כולל המבקש אינו רשאי לנצל זכויות בנייה ללא קבלת הסכמת כלל הבעלים בחלקה.</p> <p>2. החלקה כלולה בתחום התוכנית המופקדת מס' 507-0866632 – תא מק 5013 – קרני-שמעוני ("התוכנית") שמטרתה לאפשר התחדשות עירונית איכותית למרקעין שבתחומה, בהתאמה להוראות תוכנית המתאר תא 5000 ולמדיניות התכנונית של הוועדה המקומית.</p> <p>3. כמו כן חלה על המרקעין הקפאת תכנון לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה על מנת למנוע סיכול של ביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית במרקעין.</p> <p>4. התוכנית המבוקשת להרחבת יחידת המבקשים בשטח עצום של 30.69 מ"ר כולל בניית ממ"ד תסכל את ביצוע הפרויקט להתחדשות עירונית אותו מקדמים בעלי הדירות בבניין במשך שנים רבות.</p> <p>5. מרבית בעלי הזכויות בחלקה התארגנו לקידום פרויקט "תמא 38" במתחם וקבלת היתר לבנייה כמבוקש עלול לסכל את הפרויקט.</p> <p>6. הבנייה המוצעת ומתן היתר תפגע בחזות הכללית של המבנה בחלקה.</p> <p>7. מתן היתר כמבוקש יביא בעלי דירות נוספות במרקעין לבקש להרחיב את דירותיהם, דבר שיביא להפסקת קידום הפרויקט להתחדשות עירונית באופן מוסדר ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>8. אל לוועדה המקומית להעדיף את האינטרס הצר של המבקשים שמבקשים לעשות לביתם בלבד תוך התרת יתר בעלי הדירות בדירות ישנות ללא ממד וללא הרחבה.</p> <p>9. כמו כן בשטח נרשם "דירה משרד" – אנו מתנגדים בתוקף לכל שימוש למשרד בבניין. שימוש למשרד יגרום לדיירי הבניין למטרד קשה. הבניין הינו בניין למגורים בלבד, השכונה הינה שכונת מגורים ואין להתיר עירוב שימושים בבניין. ישנם מספיק שטחי מסחר משרדים בקרבת מקום בהם יוכלו המבקשים לשכור שטחי משרד.</p> <p>10. אשר על כן הננו מתנגדים באופן מוחלט למתן היתר כמבוקש.</p>	<p>3 ברברה הראל - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609, זהבה תגר - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609, תמר אלמור - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609</p>	

נימוק	מתנגדים	#
<p>11. ככל והוועדה תקיים דיון פרונטלי ו או בזום בהתנגדות מבוקש לזמן את המתנגדים לדיון. בכבוד רב, זהבה תגר, תמר אלמור וברברה הראל</p>		
<p>1. הדיירים בבניין חתמו על הליך פינוי בינוי הנמצא בהליכים מתקדמים. המבקשים מתנגדים לחתום על הליך זה. 2. הממ"ד יגרום לנזק בלתי הפיך לבריאותה של הדיירת בדירה מעל המבקשים. 3. המבקשים השתלטו על החצר הפנימית השייכת לכלל הדיירים, גידרו לעצמם גינה פרטית, בשל קשרי המבקש עם העירייה. 4. המבקש פתח דלת לחצר הפנימית מתוך הדירה, דבר אשר לא ניתן לאשר. מבקשים כי יורו למבקש לסגור את היציאה לחצר. 5. מערכת היחסים בין המבקש ליתר הדיירים אינה טובה וכוללת מריבות ואיומים מצידו, אינו משלם מיסי ועד בית ומתנהג בביריונות.</p>	<p>ברכה רוזנפלד - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608, מרגריטה פיינשטיין - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608</p>	4
<p>אנו החתומים מטה בעלי הזכויות בדירות בבניין ברח' שמעוני 17 נשוא הבקשה להיתר מתנגדים לתוכנית למתן היתר בנייה שפרטיה בנדון, מהנימוקים כדלקמן: 1. למגיש התוכנית אין כל זכות לנצל זכויות בנייה עודפות בחלקה. זכויות הבנייה בחלקה הינן רכוש משותף ואף אחד מהבעלים כולל המבקש אינו רשאי לנצל זכויות בנייה ללא קבלת הסכמת כלל הבעלים בחלקה. 2. החלקה כלולה בתחום התוכנית המופקדת מס' 507-0866632 – תא מק 5013 – קרני-שמעוני ("התוכנית") שמטרתה לאפשר התחדשות עירונית איכותית למרקעין שבתחומה, בהתאמה להוראות תוכנית המתאר תא 5000 ולמדיניות התכנונית של הוועדה המקומית. 3. כמו כן חלה על המרקעין הקפאת תכנון לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה על מנת למנוע סיכול של ביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית במרקעין. 4. התוכנית המבוקשת להרחבת יחידת המבקשים בשטח עצום של 30.69 מ"ר כולל בניית ממ"ד תסכל את ביצוע הפרויקט להתחדשות עירונית אותו מקדמים בעלי הדירות בבניין במשך שנים רבות. 5. מרבית בעלי הזכויות בחלקה התארגנו לקידום פרויקט "תמא 38" במתחם וקבלת היתר לבנייה כמבוקש עלול לסכל את הפרויקט. 6. הבנייה המוצעת ומתן היתר תפגע בחזות הכללית של המבנה בחלקה. 7. מתן היתר כמבוקש יביא בעלי דירות נוספות במרקעין לבקש להרחיב את דירותיהם, דבר שיביא להפסקת קידום הפרויקט להתחדשות עירונית באופן מוסדר ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית. 8. אל לוועדה המקומית להעדיף את האינטרס הצר של המבקשים</p>	<p>טניה אברבנאל - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609, מלכה רוטנברג - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609, צחי מצליח - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609, שלמה כגן - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609</p>	5

נימוק	מתנגדים	#
<p>שמבקשים לעשות לביתם בלבד תוך התרת יתר בעלי הדירות בדירות ישנות ללא ממד וללא הרחבה.</p> <p>9. כמו כן בשטח נרשם "דירה משרד" – אנו מתנגדים בתוקף לכל שימוש למשרד בבניין. שימוש למשרד יגרום לדיירי הבניין למטרד קשה. הבניין הינו בניין למגורים בלבד, השכונה הינה שכונת מגורים ואין להתיר עירוב שימושים בבניין. ישנם מספיק שטחי מסחר משרדים בקרבת מקום בהם יוכלו המבקשים לשכור שטחי משרד.</p> <p>10. אשר על כן הננו מתנגדים באופן מוחלט למתן היתר כמבוקש.</p> <p>11. ככל והוועדה תקיים דיון פרונטלי ו או בזום בהתנגדות מבוקש לזמן את המתנגדים לדיון.</p> <p>בכבוד רב, שלמה כגן, צחי מצליח, טניה אברבנאל ומלכה רוטנברג</p>		
<p>אני מתנגדת להרחבה של דירה מספר 1 שבעליה הם חן לוסטיג וודים מישאלוב מהטעמים כדלקמן:-</p> <p>א. כלל בעלי הדירות בבניין למעט משפחת מישאלוב חתמו על הליך של פינוי בינוי הנמצא בהליכים מתקדמים. משפחת מישאלוב מסרבת לחתום על כל מסמך משפטי האומר כי לא יתנגדו ולא יפגעו בהליך הפינוי בינוי. שכרנו משרד עו"ד ובקרוב יוחלט מי הקבלן המבצע.</p> <p>ב. בניית ממד יהפוך את חייה של הדיירת גילה אלון בת ה82 המתגוררת מעל המבקש לסבל כל יתואר. מעבר לרעש ללכלוך וההטרדה, משפחתה דואגת לבריאותה (דמנטית) והחשש הגדול הוא כי הממד יהווה "סוג של מקפצה" "פירצה קוראת לגנב".</p> <p>ג. אציין כי מרגע רכישת הדירה ע"י משפחת מישאלוב, אנו עוברים מסיוט לסיוט. הם השתלטו על החצר הפנימית השייכת לכלל הדיירים, סגרו לעצמם גינה השייכת לשטח הציבורי כך שהילדים מנועים מלשחק שם כבעבר. הבנו כי אמו של המבקש ודים מישאלוב עובדת במחלקת הנדסה, דבר המקל עליו להגיש בקשות חוזרות ונשנות למרות ששום דבר לא השתנה מבקשתו הקודמת לפני כשנה.</p> <p>ד. המבקש ודים מישאלוב מבקש דברים שכבר בוצעו על ידו בעבר בזמן השיפוץ. המבקש פתח דלת מביתו לחצר הפנימית ומשתמש בה כשלו. אנו דורשים שיקבל הוראה לסגור לחסום את הדלת הזו. הוא נועל את דלת החצר ואינו מאפשר לנו להיכנס בחופשיות כפי שהיה נהוג בעבר.</p> <p>ה. עלינו לציין כי מערכת היחסים של כלל הדיירים מול משפחת מישאלוב מושתתת על מריבות ואיומים מצידו בלבד!!!! הוא אינו משלם ועד בית (חצי שנה) ומאחר ומדובר בבניין שרובו מאוכלס ע"י יחידניות, הוא מרשה לעצמו להתנהל בכריזמות מאחר וכולנו</p>	<p>ליאורה פינדר - סולד 17, רמת השרון 4722571</p>	<p>6</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>חוששות ממה שהוא מסוגל לעשות.</p>		
<p>בבעלותי דירה בבניין. מתחם שמעוני 15-19-17 נמצא בהליכים מתקדמים לתוכנית "פינוי בינוי" (משפחת מישאלוב המתנגדת היחידה בשמעוני 15) וכל מטרתם היא להשיג רווח כספי לקראת יישום התוכנית, תוך גריעת חלקים מהרכוש המשותף וללא כל כוונה מצידם לפצות את יתר הדיירים. היענות לבקשתם רק תעכב את מימוש התוכנית לפינוי בינוי ותפגע בכך בכלל הדיירים.</p>	<p>ליבי אטלס - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608</p>	7
<p>אנו החתומים מטה בעלי הזכויות בדירות בבניין ברח' שמעוני 17 נשוא הבקשה להיתר מתנגדים לתוכנית למתן היתר בנייה שפרטיה בנדון, מהנימוקים כדלקמן: 1. למגיש התוכנית אין כל זכות לנצל זכויות בנייה עודפות בחלקה. זכויות הבנייה בחלקה הינן רכוש משותף ואף אחד מהבעלים כולל המבקש אינו רשאי לנצל זכויות בנייה ללא קבלת הסכמת כלל הבעלים בחלקה. 2. החלקה כלולה בתחום התוכנית המופקדת מס' 507-0866632 - תא מק 5013 - קרני-שמעוני ("התוכנית") שמטרתה לאפשר התחדשות עירונית איכותית למרקעין שבתחומה, בהתאמה להוראות תכנית המתאר תא 5000 ולמדיניות התכנונית של הוועדה המקומית. 3. כמו כן חלה על המרקעין הקפאת תכנון לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה על מנת למנוע סיכול של ביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית. 4. התוכנית המבוקשת להרחבת יחידת המבקשים בשטח עצום של 30.69 מ"ר כולל בניית ממ"ד תסכל את ביצוע הפרויקט להתחדשות עירונית אותו מקדמים בעלי הדירות בבניין במשך שנים רבות. 5. מרבית בעלי הזכויות בחלקה התארגנו לקידום פרויקט "תמא 38" במתחם וקבלת היתר לבנייה כמבוקש עלול לסכל את הפרויקט. 6. הבניה המוצעת ומתן היתר תפגע בחזות הכללית של המבנה בחלקה. 7. מתן היתר כמבוקש יביא בעלי דירות נוספות במרקעין לבקש להרחיב את דירותיהם, דבר שיביא להפסקת קידום הפרויקט להתחדשות עירונית באופן מוסדר ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית. 8. אל לוועדה המקומית להעדיף את האינטרס הצר של המבקשים שמבקשים לעשות לביתם בלבד תוך התרת יתר בעלי הדירות בדירות ישנות ללא ממד וללא הרחבה. 9. כמו כן בשטח נרשם "דירה משרד" - אנו מתנגדים בתוקף לכל שימוש למשרד בבניין. שימוש למשרד יגרום לדיירי הבניין למטרד קשה. הבניין הינו בניין למגורים בלבד, השכונה הינה שכונת מגורים ואין להתיר עירוב שימושים בבניין. ישנם מספיק שטחי מסחר משרדים בקרבת מקום בהם יוכלו המבקשים לשכור שטחי משרד.</p>	<p>נירה תדמור - שמעוני דוד 17, תל אביב - יפו 6902609</p>	8

#	מתנגדים	נימוק
		10. אשר על כן הננו מתנגדים באופן מוחלט למתן היתר כמבוקש. 11. ככל והוועדה תקיים דיון פרונטלי ו או בזום בהתנגדות מבוקש לזמן את המתנגדים לדיון. בכבוד רב, נירה תדמור
9	נעמה מוזב - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608, נעמה מוזס - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608	בבעלותי דירה בבניין מתחם שמעוני 19-15 נמצא בהליך מתקדם לתוכנית פינוי בינוי. משפחת משאלוב לוסטינג במתנגד היחיד בשמעוני 15. כל מטרתם היא לעכב את התוכנית ולמנוע מבעלי הדירות לגור בבניין בטוח ומוכן לכל אירוע שיהיה ולמנוע מילדינו לילות ללא שינה וריצה למקלט הישן והלא בטוח שיש במקלט. משפחת משאלוב מעבירה את דיירי הבניין גהנום ואנו סובלים מטרור ע"י ואדים משאלוב ואשתו. יחסי השכנות תמיד היו חמים וטובים וככה גם היום. אך מאז שרכש דירה בבניין, הוא אינו משלם ועד צועק ומתעמר באמהות יחידניות ובאזרחים ותיקים. הוא פתח דלתות לכיוון חצר פנימית השייכת לכלל הדיירים ופשוט עשה אותה כשלו. סגר בעזרת צמחים את הגינה הציבורית השייכת לכלל הדיירים. בבקשה אל תתנו יד למשהו מעוות כל כך. זה בידיים שלכם.
10	נעמי רחל סתיו - שמעוני דוד 15, תל אביב - יפו 6902608	בבעלותי דירה בבניין. מתחם שמעוני 19-17-15 נמצא בהליכים מתקדמים לתוכנית "פינוי-בינוי" (משפחת מישאלוב המתנגדת היחידה בשמעוני 15) וכל מטרתם היא להשיג רווח כספי לקראת יישום התוכנית, תוך גריעת חלקים מהרכוש המשותף וללא כל כוונה מצידם לפצות את יתר הדיירים. היענות לבקשתם רק תעכב את מימוש התוכנית לפינוי-בינוי ותפגע בכך בכלל הדיירים.
11	פנינה קורין - שמעוני דוד 19, תל אביב - יפו 6902610	1. דירת המבקשים כלולה בתחום תוכנית תמ"א 38 פינוי בינוי קרני שמעוני. 2. מתן היתר ישים קץ או ידחה לדורות את ביצוע הפרויקט, התחדשות עירונית, אותו מקדמים כ 15 שנים. 3. מרבית בעלי הדירות התארגנו לקידום הפרויקט.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההרחבה המבוקשת, תואמת הרחבות קיימות בבניין. הוועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד ולא דנה בעניינים קנייניים.	מומלץ לא לקבל
2	ההרחבה המבוקשת, תואמת הרחבות הקיימות בבניין.	מומלץ לא לקבל
3	1. מגיש התוכנית מנצל זכויות בנייה של המבקשים בלבד, ואין בבקשה ניצול זכויות משותפות. 2,3,8, הבקשה להיתר, הכוללת הרחבה של דירת הקרקע בלבד, פורסמה הקלה מהתוכנית המופקדת, אשר קובעת כי ניתן לבחור בחלופת העיבוי והחיזוק, במידה והדבר נעשה לבניין שלם, התוכנית הופקדה ביום (30.05.2022) תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהיתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו,	מומלץ לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה. 4. ההרחבה המוצעת תואמת את תוכנית ההרחבות והרחבות קיימות בבניין. 6. 7. 5. עדיין לא התקבלה בקשה לתיק מידע בכתובת הנדונה. 9. אין שימוש בדירה עבור משרד.	
מומלץ לקבל	1. 1. תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה. 2. לא מובן איך הקמת ממ"ד יגרום נזק לדיירת הגרה בדירה מעל המבקשים, הקמת ממ"ד הינה זכות שחלה על כל הדיירים ולא ניתן למנוע אותה. 3. פורסמה הקלה מתוכנית 2423 החלה על המקום, הקובעת כי היתר הבנייה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות בשלב אחד. 4. באשר לדלת יציאה לחצר, הפתח מוצג לסגירה. 5. הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	4
מומלץ לקבל	הבקשה להיתר, כוללת הרחבה של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני צפון-מערבי, פורסמה הקלה מהתוכנית המופקדת עבור הרחבה בבניין שלם. תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.	5
מומלץ לקבל	5. 1. הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד. 2. אין הצדקה לטענה כי הקמת ממ"ד יגרום נזק לדיירת הגרה בדירה מעל המבקשים, הקמת ממ"ד הינה זכות שחלה על כל הדיירים ולא ניתן למנוע אותה. 3. תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה. 4. באשר לדלת יציאה לחצר, הפתח מוצג לסגירה.	6
מומלץ לקבל	תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.	7
מומלץ לקבל	תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.	8
מומלץ לקבל	תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.	9
מומלץ לקבל	תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.	10
מומלץ לקבל	תכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.	11

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לא לאשר את הבקשה וזאת מן הנימוקים הבאים:

1. תוכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתוכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.
2. לנוכח ריבוי התנגדויות לבקשה עולה שאלה בסוגיית ההיתכנות הקניינית ולכן יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24 מתאריך 19/06/2024:

לא לאשר את הבקשה וזאת מן הנימוקים הבאים:

1. תוכנית תא/5013 נדונה בוועדה המקומית ואושרה למתן תוקף. בהינתן שהמצב התכנוני השתנה ומדובר על סטייה מתוכנית מאושרת, הרי שבנסיבות אלו, המלצת מהנדס הרישוי שלא לאשר את הבקשה.
2. לנוכח ריבוי התנגדויות לבקשה עולה שאלה בסוגיית ההיתכנות הקניינית ולכן יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכוס דוד 16

6638/360	גוש/חלקה	24-0167	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	01/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0905-016	תיק בניין
1,467.00	שטח	22-02305	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ
הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972

עורך הבקשה

דרור רימוק
חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1833.08
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: כמות חנויות: 2
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מתקנים טכניים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: הריסת בניין מגורים ומסחר קיים ובו 18 יח"ד וחנויות בקומת הקרקע והקמתו של בניין מגורים הכולל 6.65% קומות מעל קומת עמודים
קומת הקרקע כוללת מסחר ופיתוח ו 5 דירות גן, שש קומות הכוללות 36 יח"ד וקומת גג חלקית הכוללת 5 יח"ד הבניין כולל 3 כניסות נפרדות.
מתחת לקרקע מתוכננים 4 קומות מרתפים ובהם חנייה, חדר טרפו, מחסנים, שני מאגר מים וחדר משאבות.
והצמדת שטחים לדירות הקרקע מתוקף 1ע לטובת משרד ביתי הנמצא מעל פני הקרקע
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבי סלמנוביץ - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, אורן ארליך - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, איריס לבנשוס ארליך - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, הדר קליין - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, זואי בינסטוק - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, עופר ריבלין - מרכוס	1. התנגדות לגובה הבניין המבוקש שלא תואם את הבינוי הנמוך בשכונה. 2. תוספת הצפיפות המבוקשת (27 יח"ד מעבר למספר יח"ד הקיים) תהווה פגיעה תחבורתית קשה באזור ותקשה על התנועה. 3. דורשים לוודא שתקן החניה יהיה לפחות 1.5 לבניין.

נימוק	מתנגדים	#
	דוד 9, תל אביב - יפו 6986209	
<p>1. גובה הבניין מוצע בניגוד לתכנית מתאר 5000 המגבילה את הגובה באזור ל-4 קומות, וכן ממדיניות תמ"א לאזור.</p> <p>2. הצפיפות מוצעת בניגוד לצפיפות המותרת במדיניות תמ"א 38 לאזור.</p> <p>3. הבניין אינו תואם את אופי הבינוי בשכונה.</p> <p>4. הבניין מוצע בחריגה מהשטחים המותרים.</p> <p>5. קומת הגג חורגת מהתכנית המותרת לפי תכנית ג'1.</p> <p>7. הגדלת נפח בניין ע"י יצירת 3 חללים עוברים במרכזו.</p> <p>8. החצרות הפנימיות הם בניגוד לתקנות החוק מאחר והן כוללות חלונות אך לא מוצעות בגודל המינימלי הנדרש.</p> <p>9. קומת המרתף כוללת שימוש למגורים בניגוד לתכנית ע'1.</p> <p>10. התנגדות לאישור הקלות בקו הבניין.</p> <p>11. התנגדות להחדרת עוגנים ללא הסכמת השכנים הגובלים.</p> <p>12. התנגדות לפיתוח השטח היוצר קיר תמך וגדר מעל בגובה כולל של 4.0 מטרים כלפי בניין המתנגדים.</p>	<p>אלכסנדר ליבין - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, אסף בן ארי - שטיינר יורק 8, תל אביב - יפו 6986025, גבי ברכה - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, ויקטוריה ליבין - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, יהל פורת - מרכוס דוד 14, תל אביב - יפו 6986214, יצחק בן ארי - שטיינר יורק 8, תל אביב - יפו 6986025, עדה ברכה - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, עדי שטיין - מרכוס דוד 14, תל אביב - יפו 6986214, עידן שגב - מרכוס דוד 14, תל אביב - יפו 6986214, צח סולן - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024</p>	2

התייחסות להתנגדויות:

לאור חוות דעת שלילית לבקשה, לא מפורטת התייחסות להתנגדות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מוצע בניין בן 7.65 קומות (מעל לקרקע) בניגוד למדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) המתירה הקמת בניין בגובה של 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).
- הבניין מוצע עבור 45 יח"ד בניגוד ל-25 יח"ד המותרות לפי מדיניות תמ"א (יש לציין שמס' יח"ד המותר הוא נגזרת של מס' הקומות המותרות בבניין).
- הבניין מוצע בחריגה של 2 מטרים מקו בניין אחורי מותר (לפי מדיניות תמ"א) של 5 מטרים (40% מהמרווח) הנ"ל מהווה סטייה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) ולא ניתן לאשר.
- יחידות המסחר מוצעות בשטח כולל החורג ב-10.97 מ"ר מ-80 מ"ר המותרים למסחר לפי תוכנית 1849 החלה על המגרש.
- קומת הגג מוצעת בחריגה של 8.28 מ"ר מ-470.58 מ"ר המותרים לפי תוכנית ג'1 והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
- קומת הגג מוצעת בניגוד להוראות תוכנית ג/1 לעניין גובה נטו.
- המערכות הטכניות בגג העליון מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' בתוכנית ג'1.
- מוצעות 2 דירות מגורים (דופלקס, עם כניסה מקומת המרתף בלבד) בקומת מרתף (1-) בניגוד למותר בתוכנית ע'1 האוסרת שימוש במרתף לתכלית מגורים. כמו כן יש לציין שבכל שב-2 הדירות שטח המגורים המוצע במרתף גדול מהשטח המוצע עבורן בקומת הקרקע.
- השטח הנלווה בקומת מרתף (1-) ליחידת המסחר המזרחית בקומת הקרקע חורג בכ-57.78 מ"ר מ-45.22 מ"ר המותרים לפי תוכנית ע'1.

10. פיתוח השטח במרווח הצדדי-מזרחי והאחורי דרומי מוצעים בניגוד למדיניות במסמך ההנחיות המרחביות:

במרווח הצדדי מוצע מילוי אדמה בשיעור של כ-2.68 מ' הגבוה בשיעור דומה מהמגרש השכן, בניגוד ל-0.5 מ' המותרים לפי המדיניות.

במרווח האחורי מוצע הנמכת פני הקרקע הקיימים עד לגובה רצפת הדירות המוצעות (בניגוד למותר) בקומת מרתף (-1), הנ"ל נמוך מהשצ"פ הגובל בכ-0.6 מ'.

11. הגדר הקדמית כלפי רחוב מרכוס דוד מוצעת בגובה הקטן מ-0.7 מ' בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.

כמו כן חסרות פריסות של שאר הגדרות ולא ניתן לבחון את התאמתן למותר.

12. מוצעים 5 חניות אופניים בפיתוח השטח בניגוד לכ-23 חניות הנדרשות לפי ההנחיות המרחביות. בנוסף, מוצעות 18 חניות אופניים במחסן משותף בקומת הקרקע בניגוד לכ-22 חניות הנדרשות.

13. לא מוצעים חדרי עגלות בקומת הקרקע בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.

14. הערה: חישוב השטחים בבקשה נערך ע"י מדידה גרפית (חישוב השטחים המצורף לבקשה כולל מספר רב של אי דיוקים כמפורט בדרפט לעיל) ולכן תיתכן סטייה כלשהי בין השטחים המפורטים בדרפט ובחוות הדעת מהשטחים המוצעים בפועל.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,744 ט.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה .
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים .
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אפשרה כריתה של עץ מספר 13 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

התנאי
שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

פרדי בן צור: מבקש להוציא את הבקשה לבדיקה נוספת.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0009-2 מתאריך 19/06/2024:

לבקשת עוזר יו"ר הוועדה, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 3, רדינג 1

6771/4	גוש/חלקה	23-1206	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0941-003	תיק בניין
5,851.00	שטח	22-03175	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אופיר מאור

כינור 25, ראש העין 4859025 מעיין מאור

כינור 25, ראש העין 4859025

עורך הבקשה

דיאנה שמר - ארזי

שנת היובל 52, הוד השרון 4533691

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה קרקע, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: חלוקה חדשה של הדירה בקומה קרקע, הכוללת מדרגות פנימיות לקומת מרתף, וחדר ממ"ד לפי דרישות פיקוד העורף 9.00 מ"ר, תוספת אחרת: קומת מרתף לפי תוכנית ע"1,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קרקע קיימת (למעט התקרה) באגף אמצעי בכניסה מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית עם ממ"ד בחזית קדמית, (ע"י סגירת שטח בתוך 'מעטפת חלקית' קיימת, אחת בכל חזית (ב-2 חזיתות קדמית ואחורית) להרחבה מתחת לדירה המורחבת באגף הבונה) ובניית מרתף מוצמד לדירת הקרקע;

על המגרש: פיתוח שטח, מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף מוצמד מחצר משותפת, הריסת בנייה לא חוקית בשטח משותף מול חזית הכניסה - סככה וגדרות עץ, פילרים גז, גדרות הפרדה;

כולל ההקלות הבאות:

1. מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף המוצמד לדירה, מהחצר משותפת;

2. תוספת שטח של עד 6% הקלה יחסית משטח המגרש (3.6% המהווה - 5.90 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי התב"ע 2310.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
4	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש לצמצם במידת ההרחבה האחורית כלפי חזית דרומית כ-0.1 מ' להתאמה עם מידת ההרחבה האחורית של דירות סמוכות מצד מערב
8	ביטול חצר מונמכת מערבית עם מדרגות לכניסה נפרדת למרתף (החצר החיצונית). יש לתכנן מדרגות לכניסה נפרדת מול קיר החזית העיקרי.
9	יש לצרף לתכ' 100 ולתכנית חתימות, פריסת גדר בנויה חדשה.
10	ביטול פילרים לגז באזור הכניסה למדרגות כלליות של הכניסה הנדונה. יש למצא פתרון תכנוני בתאום צוות הרישוי
11	יש לצמצם כ-0.1 מ' ממידת ההרחבה של החזית כלפי רח' לבנון חיים להתאמה למידת ההרחבה של הדירות הסמוכות בבניין.
12	-ביטול הקמת משטח דק ופרגולה מעליו שמוצעים בחצר משותפת, שכן לא התקבלה הסכמה מפורשת של כל בעלי זכות בנכס החלקה הנדונה (שכוללת 3 בניינים)

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש לבצע כל הריסות בנייה לא חוקית החורגת מקווי המגרש לחלקות בבעלות העירייה, וכן בנייה לא מאושרת בשטח משותף וכפי שסומן בתכניות. יצוין שהריסות המיועדות יבוצעו לפני תחילת עבודות בנייה היות ולא נדרשת תעודת גמר לפי בקשה הנדונה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	תנאי מאת אגף נכסים - הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה בשטח המבוקש כפי שסומן בתכנית הראשית. יצוין שאגף הרישוי דורש לבצע את האמור בתנאי לעניין ההריסות המיועדות ע"פ תכנית לשלב לפני תחילת עבודות באישור פיקוח הבניה שכן לא נדרשת תעודת גמר לפי הבקשה הנדונה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה להריסת דירה קרקע קיימת (למעט התקרה) באגף אמצעי בכניסה מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית עם ממ"ד בחזית קדמית, (ע"י סגירת שטח בתוך 'מעטפת חלקית' קיימת, אחת בכל חזית (ב-2 חזיתות קדמית ואחורית) להרחבה מתחת לדירה המורחבת באגף הבונה) ובניית מרתף מוצמד לדירת הקרקע;

על המגרש: פיתוח שטח, מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף מוצמד מחצר משותפת, הריסת בנייה לא חוקית בשטח משותף מול חזית הכניסה - סככה וגדרות עץ, פילרים גז, גדרות הפרדה;

כולל ההקלות הבאות:

3. מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף המוצמד לדירה, מהחצר משותפת;

4. תוספת שטח של עד 6% הקלה יחסית משטח המגרש (3.6% המהווה - 5.90 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי התב"ע 2310.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש לצמצם במידת ההרחבה האחורית כלפי חזית דרומית כ-0.1 מ' להתאמה עם מידת ההרחבה האחורית של דירות סמוכות מצד מערב
8	ביטול חצר מונמכת מערבית עם מדרגות לכניסה נפרדת למרתף (החצר החיצונית). יש לתכנן מדרגות לכניסה נפרדת מול קיר החזית העיקרי.
9	יש לצרף לתכ' 100 ולתכנית חתימות, פריסת גדר בנויה חדשה.
10	ביטול פילרים לגז באזור הכניסה למדרגות כלליות של הכניסה הנדונה. יש למצא פתרון תכנוני בתאום צוות הרישוי
11	יש לצמצם כ-0.1 מ' ממידת ההרחבה של החזית כלפי רח' לבנון חיים להתאמה למידת ההרחבה של הדירות הסמוכות בבניין.
12	-ביטול הקמת משטח דק ופרגולה מעליו שמוצעים בחצר משותפת, שכן לא התקבלה הסכמה מפורשת של כל בעלי זכות בנכס החלקה הנדונה (שכוללת 3 בניינים)

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לבצע כל הריסות בנייה לא חוקית החורגת מקווי המגרש לחלקות בבעלות העירייה, וכן בנייה לא מאושרת בשטח משותף וכפי שסומן בתכניות. יצוין שהריסות המיועדות יבוצעו לפני תחילת עבודות בנייה היות ולא נדרשת תעודת גמר לפי בקשה הנדונה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	תנאי מאת אגף נכסים - הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה בשטח המבוקש כפי שסומן בתכנית הראשית. יצויין שאגף הרישוי דורש לבצע את האמור בתנאי לעניין ההריסות המיועדות ע"פ תכנית לשלב לפני תחילת עבודות באישור פיקוח הבנייה שכן לא נדרשת תעודת גמר לפי הבקשה הנדונה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גדנ"ע 12

6638/173	גוש/חלקה	23-1797	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	14/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0917-012	תיק בניין
574.00	שטח	22-01801	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלעד גרומר

גדנ"ע 12, תל אביב - יפו 6927312

עורך הבקשה

הילה פופר

סוקולוב 8, בת ים 59322

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 88.37

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ממ"ד וחדר משחקים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מטבח, סלון, פ.א.ו.כל ושירותי אורחים, כמות חדרי שירותים: 1

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

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש

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

1.50

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
אנחנו מתנגדים לבנית גדר בצד האחורי שלפי התכנית המוצעת תבנה בתוך גבולות המגרש שלנו. ראו תכנית מזיזה רצ"ב.	אדיר שמואל - ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109, גדעון לוונטל - הגולן 81, תל אביב - יפו 6971634, שולמית לוונטל - הגולן 81, תל אביב - יפו 6971634	1
אנחנו מתנגדים לחפירת חצר מונמכת מחוץ לקו הבניין ובסמוך לגבול המגרש. עלול לפגוע ביציבות הקרקע יציבות דופן המקלט ויציבות הגדר. ויצור בעית ניקוז שתזלוג לשטח שלנו.		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	ההתנגדויות נדחית שכן לפי התכניות האחרונות שהוצגו לבדיקה הגדר האחורית / צדדית כלפי המגרש בכתובת הגולן 51 מוצעת בתחום המגרש הנדון בלבד.	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	כמו כן לא מוצעת חצר מונמכת בחצר הפונה למגרש הנ"ל אלא מוצעת כלפי דופן צדדית מערבית שאינה רלוונטית להתנגדות, לפי הנחיות מרחביות וללא צורך בהקלה. עוד נציין שמהנדס חתום ואחראי על ייצוב המבנה כלל קירות תמך וחצרות מונמכות, ככל שיאושרו.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לעניין חפירת חצר מונמכת וגדר אחורית הבנויה מעבר לגבול המגרש הנדון, שכן לפי התכניות האחרונות שהוצגו לבדיקה, הגדר האחורית / הצדדית כלפי המגרש בכתובת הגולן 51 מוצעת בתחום המגרש הנדון בלבד. כמו כן לא מוצעת חצר מונמכת בחצר הפונה למגרש הנ"ל.
 2. לאשר את הבקשה להריסת קוטג' חד קומתי קיים במחצית הדרום-מערבית של המגרש, והקמת מבנה מגורים חדש בקיר משותף, מעל מרתף, ובניית קומת גג המקורה בגג רעפים לפי תכ' ג1, כולל הקלות הבאות:
 1. הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף המשמש לחדר משחקים, מהחצר;
 2. ניוז זכויות בנייה - 17.81 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר לשטחים המותרים - 84.25 מ"ר (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי בשיעור 12.50 מ"ר);
 3. תוספת שטח ממ"ד בקומת המרתף, מעבר לתכסית קומת הקרקע המותרת - עד 71.75 מ"ר, 84.25 מ"ר (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי בכ-12.50 מ"ר);
 4. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי / אחורי (דרום מערבי) ל- 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק,
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים;

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,914 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
---	-------

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

התנאי
1 36 מ"ר הנותרים מזכויות התב"ע עבור קומה א' ניתן לנצל בעתיד אך ורק ע"י בקשת הקלה דומה לניוד זכויות לבנייה בקומת הקרקע.
שטח מבננה עזר היחסי בסך 12.50 מ"ר נוצל בהיתר זה עבור שטח עיקרי בקומת הקרקע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

ראובן לדיאנסקי: לגבי התנגדות של אדיר שמואל, הוא מתנגד לעניין בניית גדר בצד האחורי בתוך גבולות המגרש שלו, זאת אומרת הוא מגרש סמוך למגרש המבקש.
אלנה דוידזון: מותר לבנות גדר בגבולות המגרש.
ראובן לדיאנסקי: אם זה בצד של המגרש של המבקש, האם זה נמצא בצד של המגרש הסמוך?
אלנה דוידזון: במקרים כאלה אנחנו מבקשים בניית הגדר בציר, חצי גדר על חשבון חלקה X וחצי גדר על חשבון חלקה Y, ואז צריך הסכמה מפורשת של הבעלים המגרש הסמוך. כאן הוגשה תוכנית מתוקנת הוא הכניס את כל הגדר בתחום שלו.
ראובן לדיאנסקי: הוא ראה שבתוכנית המתוקנת זה כבר לא בחצר שלו. ככה ההתנגדות מיותרת.
הלל הלמן: זה אחד הנושאים המשעשעים כי כשיש שני שכנים ובונים גדר, אם הם מסתדרים אחד עם השני, אז כולם מרוויחים.
מיטל להבי: צריך לרשום לקבל את ההתנגדות בחלקה.
אלנה דוידזון: אתם צודקים נתקן.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לעניין חפירת חצר מונמכת וגדר אחורית הבנויה מעבר לגבול המגרש הנדון, שכן לפי התכניות האחרונות שהוצגו לבדיקה, הגדר האחורית / הצדדית כלפי המגרש בכתובת הגולן 51 מוצעת בתחום המגרש הנדון בלבד. כמו כן לא מוצעת חצר מונמכת בחצר הפונה למגרש הנ"ל.
2. לאשר את הבקשה להריסת קוטג' חד קומתי קיים במחצית הדרום-מערבית של המגרש, והקמת מבנה מגורים חדש בקיר משותף, מעל מרתף, ובניית קומת גג המקורה בגג רעפים לפי תכ' ג1, כולל הקלות הבאות:
 1. הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף המשמש לחדר משחקים, מהחצר;

2. ניווד זכויות בנייה - 17.81 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר לשטחים המותרים - 84.25 מ"ר (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי בשיעור 12.50 מ"ר);
3. תוספת שטח ממ"ד בקומת המרתף, מעבר לתכסית קומת הקרקע המותרת - עד 71.75 מ"ר, (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי בכ-12.50 מ"ר);
4. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי / אחורי (דרום מערבי) ל- 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,914 ט"מ.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

#	תנאי
1	36 מ"ר הנותרים מזכויות התב"ע עבור קומה א' ניתן לנצל בעתיד אך ורק ע"י בקשת הקלה דומה לניוד זכויות לבנייה בקומת הקרקע. שטח מבנה עזר היחסי בסך 12.50 מ"ר נוצל בהיתר זה עבור שטח עיקרי בקומת הקרקע.

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 עזריה מן האדומים 5

6214/136	גוש/חלקה	23-1098	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0239-005	תיק בניין
420.00	שטח	21-01603	בקשת מידע

מבקש הבקשה

החברה לחיזוק עזריה 5 תל אביב בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

חן אשכנזי אבגי
לח"י 27, בני ברק 5120042

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: משרד בקרקע, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית ע"י הזזת חדר מדרגות והגדלתו, תוספת אחרת: חדר אשפה, מחסן משותף וארונות טכניים בקומה מפולשת קיימת הכשרת והגדלת משרד בקומת הקרקע, שימוש המקום כיום: לא בהיתר לא אחר היתר בניה מלא חתום. אחר היתר חתום חתוך, ותכניות בפורמט הגשה בתיק הבניין התואמות למצב הקיים, מלבד משרד קיים בקומת הקרקע שאינו מופיע בתכניות,,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
 - א. בקומת המרתף: שינוי בתצורת חדר המדרגות, הקמת חצר אנגלית לטובת אוורור המקלט, חיזוקו והוספת פיר מעלית.
 - ב. בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת 2 יח"ד קיימות והצמדת חצרות אל הדירות במרווח העורף והצד המערבי של המגרש, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, הרחבת משרד המבוקש לאישור בדיעבד, הקמת חדר אשפה ונישות טכניות.
 - ג. בקומות הטיפוסיות הקיימות (א-ג): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, תוספת ממ"דים עבור 2 יח"ד עורפיות, סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה וקירות בעורף, בחזית הקדמית ובחזית הצד המערבית של הבניין, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.
 - ד. על הגג הקיים (קומה ד): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד לדירה צפונית מזרחית וחדרים משופרי מיגון לכל דירה קדמית, תוספת מרפסות מקורות וסגורות ותוספת מרפסות פתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזית ובעורף הבניין.

- ה. קומת גג חלקית חדשה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לדירה עורפית ושיפור מיגון עבור דירה קדמית ומרפסות גג צמודות. המרפסת הקדמית מקורה ע"י פרגולה מפלדה.
- ו. על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- ז. בכל קומות הבניין: הרחבת שטח גרם המדרגות הכללי של הבניין ותוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק
- ח. בחצר: הקמת נישה לגז בגבול מגרש צדדי מזרחי, הקמת נישה למים בגבול מגרש קדמי ופילר חשמל במרווח צדדי מזרחי של המגרש.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 - פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן .
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 16 יח"ד (11 קיימות + 5 חדשות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,450.00 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	

#	התנאי
	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

מיטל להבי: אני רוצה להעיר על החנייה בעמוד 101/ אני לא מתנגדת, אני מאשרת את ההחלטה, אני רוצה לעשות הבהרה. אנחנו מוותרים על 5 מקומות חנייה, אנחנו אומרים שההסדרים יהיו במוסך דן/ אני אומרת לכם שרוצים לסגור את מוסך דן לביקורי מבקרים לאור העובדה שיש פקק תנועה בדרך. כל החניונים שאתם מציינים פה הם לכאורה מציינים חניונים ציבוריים אבל הם חניונים מסחריים, זה חניון מסחרי. יש מכסה מסוימת שהיא לא מסחרית. תסבירו לי עכשיו איך אתם נותנים את הפתרונות של החניונים האלה, כשאני עכשיו מול המנכ"ל על הנושא שרוצים לסגור את חניון ארלוזורוב לכניסת אנשים בגלל שהוא עושה פקק ברחוב. אתם יודעים את זה? גם בנורדאו עוד מעט יסגרו, הוא יוצר פקק ברחוב. ניתן כופר חנייה. אודי כרמלי: אני יכול להציע הצעה. בכל בקרה שמעורבים גורמי המקצוע נשמח לענות בצורה מסודרת. נביא את אגף התנועה, נביא את הגורמים הרלוונטיים ותקבלי תשובה מסודרת. מלי פולישוק: הנושא הזה כבר עלה. בהרבה מקומות מציינים קרן חנייה. הוועדה לפחות לא קיבלה תמונה מלאה האם באמת יש מקומות באותם מקומות של קרן החנייה, יכול להיות שכדאי לעשות כאן דיון בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

5. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
 1. א. בקומת המרתף: שינוי בתצורת חדר המדרגות, הקמת חצר אנגלית לטובת אזור המקלט, חיזוק והוספת פיר מעלית.
 2. ב. בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת 2 יח"ד קיימות והצמדת חצרות אל הדירות במרווח העורף והצד המערבי של המגרש, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, הרחבת משרד המבוקש לאישור בדיעבד, הקמת חדר אשפה ונישות טכניות.
 3. ג. בקומות הטיפוסיות הקיימות (א-ג): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, תוספת ממ"דים עבור 2 יח"ד עורפיות, סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה וקירות בעורף, בחזית הקדמית ובחזית הצד המערבית של הבניין, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.
 4. ד. על הגג הקיים (קומה ד): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד לדירה צפונית מזרחית וחדרים משופרי

- מיגון לכל דירה קדמית, תוספת מרפסות מקורות וסגורות ותוספת מרפסות פתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזית ובעורף הבניין.
5. ה. קומת גג חלקית חדשה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לדירה עורפית ושיפור מיגון עבור דירה קדמית ומרפסות גג צמודות. המרפסת הקדמית מקורה ע"י פרגולה מפלדה.
 6. ו. על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 7. ז. בכל קומות הבניין: הרחבת שטח גרם המדרגות הכללי של הבניין ותוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק
 8. ח. בחצר: הקמת נישה לגז בגבול מגרש צדדי מזרחי, הקמת נישה למים בגבול מגרש קדמי ופילר חשמל במרווח צדדי מזרחי של המגרש.

6. לאשר השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 - פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן .
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 16 יח"ד (11 קיימות + 5 חדשות).

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,450.00 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 45

6918/46	גוש/חלקה	23-0486	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0132-045	תיק בניין
203.00	שטח	21-00899	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מישל מודאי

מוהליבר 45, תל אביב - יפו 6516705 יצחק מודעי

מוהליבר 45, תל אביב - יפו 6516705

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון

נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 2,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 158, שטח

פרגולה (מ"ר): 48, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הבניינים במוהליבר במקור הינם צפופים, בבקשה של המגיש במוהליבר 45 הוגשה בקשה לבניית ממד בצד המערבי של הבניין. הצד הדרומי קרוב מאוד ולכן בניית ממד בצד זה תגרום לצפיפות יתר. החלונות של הבניינים יהיו קרובים מאוד דבר שיגרום לפגיעה בפרטיות ויפגע באיכות החיים של הדיירים בשני הבניינים, אבקשם לתקן עוול זה ולא לגרום לצפיפות וחוסר נוחות.	הדס דביר - מוהליבר 43, תל אביב - יפו 6516704, חנוך רבינוביץ - מוהליבר 43, תל אביב - יפו 6516704, סבן אלן - מוהליבר 43, תל אביב - יפו 6541111, עידן צליוק - מוהליבר 43, תל אביב - יפו 6965106	1
1. על פי הוראות התוכנית קומת הקרקע ביעוד מסחר, ומלוא קומת הקרקע מיועדת לשימוש שאינו למגורים. 2. הבקשה פוגעת ברצף החזיתות המסחריות המאפיינת את המקטע הרלוונטי של רחוב מוהליבר. 3. לא נשמרים אחוזי הבניה הקבועים בתכנית המופקדת וכמו כן יתכן כי שטחי התוספת חורגים מהוראות התכנית המופקדת. 4. נדרשת חוות דעת מחלקת שימור, לפי הוראות תכנית הרובע,	עורך דין שחר פטל - מרמורק 4, תל אביב - יפו 6425404	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>לכחינת הבקשה.</p> <p>5. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת יהיה בהתאם לתכנית תא2710/ וללא חריגה מקו בניין קדמי. ובמיקום שבו מבוקשת תוספת מעלית, מצטמצם קו הבניין לכדי מרחק הקטן מ-2 מ'.</p> <p>6. לא ברור עם החריגה של הממ"ד הינה בגבול המותר.</p> <p>7. הבקשה אינה תואמת את הוראות מסמך המדיניות לפי תמ"א 38, ויש לתכנן את הבניה במקרקעין, לאור הוראותיה של התכנית המופקדת, הכוללת את הוודאות הגבוהה ביותר לתכנון הרובע כולו.</p> <p>8. הבקשה להיתר איננה עומדת בתנאי סעיפים לעניין קו הבניין, משום שדומה כי לאחר חיזוק והרחבת הבניין שבנדון לא יישמרו 6 מטרים בין הבניין נשוא ענייננו לבין הבניינים הסמוכים.</p> <p>9. הבקשה להיתר, פוגעת מהותית באופיו הייחודי של רובע 5 באזור ההכרזה.</p> <p>זאת הן באי עמידה בתנאי המדיניות (לרבות בפגיעה ברצף שטחי המסחר) והן בחריגה מקווי הבניין</p> <p>10. בעידן התכנוני הנוכחי, אין מקום לאשר הקלות, בייחוד שעה שמקודם תכנון ראוי המתחשב בייחודיותו ואופיו של רובע 5 המיוחד.</p> <p>11. אין מקום לאשר את ההקלות בשיקול דעת הועדה המקומית, בין היתר משום הפגיעה במגרשים גובלים. יש להורות על התאמת התכנון להוראות התכנית המופקדת, שעתידה להתאשר בעתיד הקרוב, ומבלי אישור הקלות, שעה שהתכנית המופקדת מניחה אפריורית את כל הנדרש לתכנון, ללא קבלת הקלות נוספות על הזכויות שבתכנית המופקדת.</p> <p>12. העדר הסכמה קניינית להרחבת הבניה בקיר המשותף. על פי התכנית המופקדת, בבניה חדשה או בתוספת והרחבת בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין קיים - בבניה שאינה בעת ובעונה אחת - קו הבניין שאינו בנוי בקיר משותף יהיה לא פחות מ- 2.5 מ'.</p> <p>13. יש להציג תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרשים, וכי מסמכי הבקשה להיתר יכללו פירוט התכניות והחזיתות של המבנה הסמוך.</p>		
<p>מדובר על השבחת הנכס ולא על תמא שתוכל לעמוד ברעידת האדמה. הפגיעה ברחוב שהוא מדרחוב שקט שהוא צפוף וצמוד הוא פגיעה קשה בחיי האנשים שגרים באזור.</p>	<p>רפאל בויגנמן - מוהליבר 47, תל אביב - יפו 6516706</p>	<p>3</p>

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>המתנגדים הינם מהבניין הדרומי לבניין המבוקש, תכנון המממ"דים ותכנונם במרווח הצדי ואחורי הינו בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובע 5 ו-6 אשר מאפשרת הקטנת קווי בניין של 2 מ' לקו בניין צידי ו-3 מ' לקו בניין אחורי כמו-כן, הנ"ל תואם את התכנית המופקדת, לרובע 5 ו-6.</p>	<p>1</p>

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>מייצג את שני בעלי הנכס היחידים במוהליבר 47 בבניין הצמוד בקיר משותף.</p> <p>1,2 - לאור תיקון שבוצע בתכנית, המגיש פרסם הקלה לחריגה מתכנית מופקדת לתכנון קומת מסחר. בנוסף, תוכננה חזית מסחרית בהתאם למצב הקיים והמדיניות.</p> <p>3. הבקשה עומדת באחוזי הבניה המותרים לפי הוראות התוכניות והוראות תכנית תמ"א 38, וכן גם עומדת בתנאים המופיעים בתכנית 4320 (רובע 5-6) המופקדת.</p> <p>כמו-כן, מבוקש 50% משטח הגג בהתאם להוראות תמ"א 38.</p> <p>4. חו"ד שימור נדרשת במקרה ומבוקשת מעלית בחזית קדמית. במקרה זה המעלית המבוקשת בצד ועומדת בהוראות תכנית 2710.</p> <p>5. הבקשה יצא להשלמת פרסום (הודעות) לחלקה הגובלת בהתאם להוראות תכנית 2710.</p> <p>6. הממ"ד מתוכנן בהתאם למותר בהוראות התכנית ולפי מדיניות עיריית תל אביב.</p> <p>7. הבקשה תואמת בכל הוראות התכניות החלות במגרש, תואם תכנית מופקדת, והנחיות מרחביות.</p> <p>8. הבקשה עומדת בקווי הבניין שנקבעו עבור תוספות בניה, שכן הבניין בנוי בהיתר והחיזוקים מותרים לפי הוראות התכנית.</p> <p>9. הבקשה שהוגשה בהתאם לתכנון הרצוי ברובע 5 ותואמת להוראות התכניות הקיימות (44, תמ"א 38) ולהנחיות המרחביות.</p> <p>10-11. ההקלות הן ידעו הציבור מכח תכנית תמ"א 38. בנוסף, הבקשה נבדקה ונדבק נושא הקיר המשותף ונמצא שהתכנון תואם את הוראות התכנית.</p> <p>12. לא התבקשה הארכת הקיר המשותף. כמו-כן, המרווח הצדי שנותר הוא כפי שכבר פורט בסעיף 8 והכל בהתאם למותר.</p> <p>13. הוגשה תכנית מתוקנת בה הוצגו מפלסי פיתוח. כמו כן, הוצגו פריסת גדרות שניתן לבחון לפיהן את גובה הפיתוח והתאמתו להנחיות.</p>	2
מומלץ לא לקבל	<p>דייר בבניין הצמוד בקיר משותף.</p> <p>המבוקש מתוכנן בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות המרחביות, לא ברורה ההתנגדות לכך שלא מדובר על תמ"א 38, שכן הבקשה נבחנה במסלול זה והומלצה ע"י מהנדס ישראל דויד למסלול זה</p>	3

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק הבניין קיים בן 3 קומות למגורים הבנוי בקיר משותף, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, עבור בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 5 יח"ד.

כולל תמריצים מכח תמ"א:

א. תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38

ב. בנית ממ"ד חדש לקומות קיימות עד 2.0 מ' מקו בנין צדדי ו-3.0 מ' מקו בנין אחורי

2. חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6 לפי סעיף 97 לחוק התו"ב ביחס להקטנת שטח מסחר בקומת קרקע מתחת ל-50% משטח הקומה, שכן:

בקשות בתחום רובע 5 ו-6 שעברו תנאי סף וקיבלו אישור להתקדם לפרסומים לפני הפקדת התכנית בתאריך 22.12.22, יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

3. לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות, נבדקה התאמתה לתכנית רובע 5 המופקדת, והבקשה נבחנה במסלול תמ"א 38 והומלצה ע"י מהנדס ישראל דזיז למסלול זה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
	ניתנת לפיצול
ד.	יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ 1 בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
3	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 19/06/2024:

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק הבניין קיים בן 3 קומות למגורים הבנוי בקיר משותף, שחיזוק נדרש מפני רעידת אדמה, עבור בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 5 יח"ד.
כולל תמריצים מכח תמ"א:
א. תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38
ב. בנית ממ"ד חדש לקומות קיימות עד 2.0 מ' מקו בנין צדדי ו-3.0 מ' מקו בנין אחורי
- חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6 לפי סעיף 97 לחוק התו"ב ביחס להקטנת שטח מסחר בקומת קרקע מתחת ל-50% משטח הקומה, שכן:
בקשות בתחום רובע 5 ו-6 שעברו תנאי סף וקיבלו אישור להתקדם לפרסומים לפני הפקדת התכנית בתאריך 22.12.22, יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.
- לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות, נבדקה

התאמתה לתכנית רובע 5 המופקדת, והבקשה נבחנה במסלול תמ"א 38 והומלצה ע"י מהנדס ישראל דויד למסלול זה.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
5	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ 1 בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
3	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 הכובשים 16

6914/49	גוש/חלקה	23-0008	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	01/01/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0410-016	תיק בניין
288.97	שטח	20-01757	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרון בורשטיין גבר

עקיבא אריה 29, תל אביב - יפו 6215431

עורך הבקשה

ארנון ניר

ת.ד. 434, רשפון 46915

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי במדרגות הפנימיות של דירה 4, תוספת אחרת: שינוי של מתקן החניה והשלכותיו על הגאומטריה של החזית הדרומית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה לשינוי ממתקן מעלית חניה אוטומטי למכפיל חניה מתרומם מוטמן .
כולל ההקלה הבאה:

הקלה להתרוממות מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי . בחריגה מגובה, רום המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונת יגיע ל 3.85 מ'

2. לאשר פתרון חנייה חלופי עבור 1.4 מקומות חנייה החסרים ע"י תשלום קרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

התנאי
7 תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ז) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

- # התנאי
1 סקר אסבסט:
-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2 לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

- # התנאי
1 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616'
2 הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

אלחנן זבולון: חוות דעת לאשר.
מלי פולישוק: יש כאן שינוי מחנייה אוטומטית למתקן מכאני.
שמעון ברנשטיין: זאת בקשה שאושרה עם מתקן חנייה ל-6 מקומות חנייה, כי המתקן הוא די מסורבל ודי בעייתי כי המגרש הוא מאוד קטן, זה היה של פלטה מסתובבת. הם החליטו לעבור למשהו יותר פשוט.
מלי פולישוק: זה נקרא "מכאני"?
שמעון ברנשטיין: כן.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינוי ממתקן מעלית חניה אוטומטי למכפיל חניה מתרומם מוטמן . כולל ההקלה הבאה:
הקלה להתרוממות מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי . בחריגה מגובה, רום המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3.85 מ'

2. לאשר פתרון חנייה חלופי עבור 1.4 מקומות חנייה החסרים ע"י תשלום קרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו

תנאי	#
<p>כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616'</p>	
<p>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</p>	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הקליר 13

6953/18	גוש/חלקה	23-0534	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0271-013	תיק בניין
512.00	שטח	22-01610	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מולטילנד הקליר 13 בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

רשף גבאי
גרונמן 20, תל אביב - יפו 6997227

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: תוספת קומות לפי תמ"א 38/3 ותכנית רובע 3. חיזוק הבניין הקיים, מספר יח"ד מורחבות: 18, מספר תכנית הרחבה: 1/ע, תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: כולן. בנוסף תוספת מרתף לדירה לפי ע/1 ומרתף חניה, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים לצורך תכנון מיטבי של הדירה בדירות הקרקע, תוספת אחרת: תוספת קומות לפי תמ"א 38/3 ותכנית רובע 3 3616א. חפירת מרתף לדירת קרקע לפי ע/1. בניית מדרגות פנימיות לדירת גן. הרחבה לכיוון החזית בקרקע לדירות קדמיות על חשבון מרפסת פתוחה. חפירת חצר אנגלית. בניית בריכה על גג הבניין, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח פרגולה (מ"ר): 45.45, חומר הפרגולה: פלדה ואלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1947, גובה המבנה הקיים (מטר): 0,

בריכה: קומה: 6, מיקום: גג עליון, נפח (מ"ק): 29.35, גודל: 3.4X6.65X1.3 מ',
נפח חפירה (מ"ק): 1,700.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. מתנגדים לבניית בריכה על הגג שכן הנ"ל מהווה מטרד של רעש, ריח, חרקים ופגיעה בפרטיות. 2. בניית הבריכה ותוספת הקומות מייצרת הגבהת הבניין החוסמת את האור והשמש לבניינים הסמוכים. הנ"ל פוגע גם בערך דירות השכנים.	יעל גצלר - שלמה המלך 84, תל אביב - יפו 6451217	1
1. מתנגדים לבניית בריכה על הגג שכן הנ"ל מהווה מטרד של רעש. 2. חפירת מרתף חניה עלולה לגרום לבולענים. 3. מבוקש קיר בין 2 הדירות העורפיות	פנינה גימפל - שלמה המלך 84, תל אביב - יפו 6451217	2

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. תוספת בריכה על גג הבניין איננה הקלה אלא מותרת מכח תכנית 3616א' החלה במגרש. בעת הוצאת היתר בניה נבחנים הנושאים המפורטים בהתנגדות ע"י תחנת איכות הסביבה.</p> <p>2. תוספת הקומות הינה מכח הזכויות הניתנות ע"י תכנית 3616א'. מטרת תכנית זו הינה חיזוק הבניינים הקיימים מפני רעידות אדמה וכמו כן גם התחדשות עירונית והקמת יחידות דיור נוספות בעיר. התחדשות הבניינים באזור בסופו של דבר תביא לידי מצב בו מרקם הבניינים לרבות גובהם הינו אחיד.</p> <p>ערך דירות המתנגדים הינו שיקול קנייני. הועדה המקומית אינה זנה בשיקולים מסוג זה, אלא שיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בשיקולים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p>	1
מומלץ לא לקבל	<p>1. תוספת בריכה על גג הבניין איננה הקלה אלא מותרת מכח תכנית 3616א' החלה במגרש. בעת הוצאת היתר בניה נבחנים הנושאים המפורטים בהתנגדות ע"י תחנת איכות הסביבה.</p> <p>2. הבקשה הוגשה ביחד עם אישורו של מהנדס שלד הבוחן את הנושא. במידה והבקשה תעבור עם חו"ד חיובית, תדרש הצגת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם.</p> <p>3. בעורף מבוקשת גדר בין 2 הדירות העורפיות.</p>	2

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 14 יח"ד, שכן:

1. מבוקשת כניסה לחניה במרכז החזית הקדמית, בניגוד להוראות תכנית 3616א', סעיף 6.6.

2. מבוקשת תכסית קומת הגג החלקית העולה על 65% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א'.

3. מבוקש גובה הגג העולה על הגובה המותר בתכנית והמהווה סטייה ניכרת לתכנית לאור מיקום המגרש בתחום אזור ההכרזה. כמו כן מבוקשת הגבהת הקומה העליונה בניגוד להוראות תכנית 3616א'. (חריגה בגובה המעקה ובגובה רצפת הגג שהוגבהה עד למפלס הבריכה בניגוד למותר).

4. חריגה מקו בניין צדדי צפוני ודרומי- לאור סגירת מרפסות צד בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616א'.

5. מבוקש קונטור קומת הגג החלקית מעל מרפסות המבוקשות לסגירה, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.

6. מבוקשת רצועה מפולשת שרוחבה קטן מ-3.00 מ' ומבוקש בינוי במרכז הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
7. מבוקש מרתף הבנוי עד לגבול המגרש, ללא חלחול במרווח הקדמי וללא הצדקה תכנונית (מבוקש 3% מתוך 15% נדרשים במרווח), ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
8. מבוקשת הוספת יחידות דיור בקומת הקרקע המוצגות כקיימות למרות שלא אושרו במסגרת היתר ולא הוצג פתרון לאשפה וגז בתחום השטח המבוקש לסגירה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח'.
9. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד הצפונית והדרומית ע"י קירות ובחלקן מוצגות כסגורות כאשר הנ"ל לא אושר במסגרת היתר. בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3 ט'.
10. מבוקשת הצמדת שטחי גינון אל הדירה הקדמית צפונית שבקומת הקרקע בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
11. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה קומה קיימת בהיתר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
12. מבוקשות מרפסות צד חדשות בקומות התוספת המבוקשות בסגירה קשיחה ובאופן שאינו אחיד לכל גובה אגף המרפסות. בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3 ט' (2) ד'.
13. מבוקשת מצללה בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 6.1 ג'.
14. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירת הגג.
15. מבוקש עיבוי עמודים בתצורה שאינה תואמת לכל העמודים ואינו עוטר את העמוד אלא בולט ממנו. כמו כן מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת במרכז החזית הפוגע במאפייניה הקיימים של רצועת העמודים, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
16. מבוקש מעקה גג ממתכת ללא חלק בנוי של 0.90 מ' לפחות. בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
17. מבוקש חיפוי כל קומת הגג החלקית וחלק נרחב מחזיתות הצד בחיפוי קשיח בגוון קורטן. מבוקש חיפוי כל החזיתות בטיח ללא ציון גוון הטיח. בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
18. מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
19. מבוקשים מסתורי כביסה במרחק הקטן מ 3.00 מ' מהחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כמו כן, מבוקשים מסתורים בבליטה העולה על 0.60 מ' מהחזית ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.
20. מבוקש דוד אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות.
21. לא הוצגו פריסות הגדרות כנדרש.
22. מבוקשים 11 מתקנים סולאריים עבור 21 יחידות דיור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הערה: טיוטת חו"ד נשלחה לעורך הבקשה והמבקש במייל.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	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	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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 6031 ט.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

מיטל להבי: אני רואה שהסטייה הניכרת זה בנושא של מרחק בנייה מקו מגרש ואני רואה שהבקשה לחריגה מקו בניין זה עבור הממ"דים. אני שואלת האם תמא 11/40 לא נותנת לנו את האפשרות ברמה הארצית להתגבר על המכשלה הזאת.

ראובן לדיאנסקי: מדובר פה על גובה הגג, זה סטייה ניכרת.

שמעון ברנשטיין: מה שקורה לגבי ממ"דים, תוכניות הרובעים 3 ו-4 נתנו התייחסות להקלה בקוי בניין לטובת ממ"דים 3 מ' אחורי ו-2 מ' לקו בניין צידי.

מיטל להבי: בהבהרה ששלחתי למועצה הארצית נאמר שתמ"א ארצית 40/11, מטרתה להציל חיי אדם ולאפשר בניית ממ"דים. אם היו באים קו 0 אני לא יודעת מה 88 ס"מ.

הראלה אברהם אוזן: התמ"א אומרת עוד דברים, אחד הדברים שהיא אומרת שהיא לא חלה על תוכניות שכבר נתנו התייחסות לנושא של שימור ושל מרקם שימור, וזה היה מקרה של תוכניות 3 ו-4, בשתיהן יש הוראות שמטמיעות הקמת ממ"דים ושקבעו קווי בניין מוקטנים, התוכניות 3 ו-4 הקדימו את תמ"א 40/11 ואיפה שיש תוכניות שכבר קבעו הוראות לנושא ממ"דים בהקשר הזה, הן גוברות וזה המקרה של 3 ו-4.

מיטל להבי: מה שיש לנו זה לא הוראה מרחבית שגוברת, אלא תמ"א שקבעה גבולות לממ"ד.

הראלה אברהם אוזן: יש פה תמ"א שסייגה את המקרים שעליהם היא חלה והמקרה של 3 ו-4 נכנס לסייג. מיטל להבי: זה הסייג לאזורים לשימור לפי סעיף בחוק התכנון.

הראלה אברהם אוזן: לא, ושגם התוכנית עצמה קבעה הוראות בנייה לממ"דים. מה שהתמ"א באה ואמרה, אם יש לך תוכנית שמראש הכינו את התוכנית ואיפשרו להקים ממ"דים וקבעו בה קווי בניין אחרים, אז היא גוברת. נקודת המוצא כשהכינו את התוכנית- התייחסו למרקם.

מיטל להבי: רובעים 3 ו-4 נוצרו לפני המלחמה, עוד לפני שהיינו מודעים.

הראלה אברהם אוזן: אבל התוכנית נותנת לך את הזכות להקים ממ"ד.

מיטל להבי: היא נותנת את הזכות להקים ממ"ד.

הראלה אברהם אוזן: יש תוכניות, למשל, שהיום את בונה מכוח התוכנית ואת הממ"דים בונים מכוח סעיף 151 ג' לחוק והתקנות. כי התוכנית לא התייחסה לממ"דים. זה זכות שיש לך. פה זה אירוע אחר. התוכנית התייחסה לממ"דים.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

מיטל להבי: אני שמה לב שברובע 3 אין לנו תמ"אות, באו מאזור רובע 3, יש שם ריבוי צווי שיפוץ לבתים של אנשים, ושאלתי אותם למה אתם לא מתארגנים ועושים תמ"א. הם ענו שאין נפח, אין גובה, אין זכויות וברובע 3 יש בעייה. מצד אחד דורשים את צווי השיפוץ ומצד שני היכולת לממש תמ"א היא נמוכה. אני חשבת שתמ"א 40/11 פותרת משהו, אבל אני מבינה שלא ואני חושבת שצריכים להתייחס לזה קצת. אני אגיד גם, אני יודעת שיושבת פה לשכת מהנדס העיר, ואתם במודעות על צווי השיפוץ האלה, אני רק רוצה להגיד, כשהייתי בדיון אצל מנחם המנכ"ל, מישהו ביקש תוספת תקציב של 30% לכח אדם והוא הסביר שאין עובדים בתחום הבנייה. אז אין עובדים לספק עבודות בנייה אז גם אין עובדים לספק עבודות שיפוץ.

ראובן לדיאנסקי: עניין שיפוץ של החזיתות נדחה לאור המצוקה של ענף הבנייה והמלחמה, ואני חושב שזאת החלטה ראויה.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 14 יח"ד, שכן:

1. מבוקשת כניסה לחניה במרכז החזית הקדמית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 6.6.

2. מבוקשת תכסית קומת הגג החלקית העולה על 65% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א'.

3. מבוקש גובה הגג העולה על הגובה המותר בתכנית והמהווה סטייה ניכרת לתכנית לאור מיקום המגרש בתחום אזור ההכרזה. כמו כן מבוקשת הגבהת הקומה העליונה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. (חריגה בגובה המעקה ובגובה רצפת הגג שהוגבהה עד למפלס הכריכה בניגוד למותר).

4. חריגה מקו בניין צדדי צפוני ודרומי- לאור סגירת מרפסות צד בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.

5. מבוקש קונטור קומת הגג החלקית מעל מרפסות המבוקשות לסגירה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
6. מבוקשת רצועה מפולשת שרוחבה קטן מ-3.00 מ' ומבוקש בינוי במרכז הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
7. מבוקש מרתף הבנוי עד לגבול המגרש, ללא חלחול במרווח הקדמי וללא הצדקה תכנונית (מבוקש 3% מתוך 15% נדרשים במרווח), ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
8. מבוקשת הוספת יחידות דיור בקומת הקרקע המוצגות כקיימות למרות שלא אושרו במסגרת היתר ולא הוצג פתרון לאשפה וגז בתחום השטח המבוקש לסגירה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח'.
9. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד הצפונית והדרומית ע"י קירות ובחלקן מוצגות כסגורות כאשר הנ"ל לא אושר במסגרת היתר. בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3 ט'.
10. מבוקשת הצמדת שטחי גינון אל הדירה הקדמית צפונית שבקומת הקרקע בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
11. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה קומה קיימת בהיתר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
12. מבוקשות מרפסות צד חדשות בקומות התוספת המבוקשות בסגירה קשיחה ובאופן שאינו אחיד לכל גובה אגף המרפסות. בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3 ט'(2) ד'.
13. מבוקשת מצללה בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 6.1 ג'.
14. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירת הגג.
15. מבוקש עיבוי עמודים בתצורה שאינה תואמת לכל העמודים ואינו עוטר את העמוד אלא בולט ממנו. כמו כן מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת במרכז החזית הפוגע במאפייניה הקיימים של רצועת העמודים, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
16. מבוקש מעקה גג ממתכת ללא חלק בנוי של 0.90 מ' לפחות. בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
17. מבוקש חיפוי כל קומת הגג החלקית וחלק נרחב מחזיתות הצד בחיפוי קשיח בגוון קורטן. מבוקש חיפוי כל החזיתות בטיח ללא ציון גוון הטיח. בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
18. מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
19. מבוקשים מסתורי כביסה במרחק הקטן מ 3.00 מ' מהחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כמו כן, מבוקשים מסתורים בבליטה העולה על 0.60 מ' מהחזית ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.
20. מבוקש דוד אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות.
21. לא הוצגו פריסות הגדרות כנדרש.

22. מבוקשים 11 מתקנים סולאריים עבור 21 יחידות דיור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמוס 31

6957/79	גוש/חלקה	23-0884	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	18/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0198-031	תיק בניין
270.00	שטח	22-02702	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מותג עירוני עמוס 31 בע"מ
בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

עורך הבקשה

תמיר חטיבה
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 411.90
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה + מתקנים טכניים + חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: יחידת דיור, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש, בקיר משותף, בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל 12 יח"ד.
במרתף - מתקן חניה רובוטי, שטחים טכניים וחדר אופניים.
בק"ק - לובי כניסה, חדר אשפה, יחידת דיור
בחצר - גינות, גדרות, שבילים, פילרים, חנית אופנועים, תא קליטה לרכב ופיתוח כולל מעלית, ממ"דים, מרפסות ופרגולה
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (הבנוי בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח), שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יחידות דיור.
- לאשר הקלה לבניית מתקן חניה (מתרומם) במרווח צדדי מערבי.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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	3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי מיום 18/01/2023 -תנאי להוצאת היתר בנייה להוצאת היתר בנייה במגרש הגובל ממזרח בכתובת עמוס 33 (להלן חלקה מס' 80). 4 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6710.50 ₪. 5 אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	2) הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	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. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	4) אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	5) אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

התנאי 6
אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (הבנוי בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח), שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יחידות דיור.

2. לאשר הקלה לבניית מתקן חניה (מתרומם) במרווח צדדי מערבי.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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.
3	בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי מיום 18/01/2023 -תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להוצאת היתר בנייה במגרש הגובל ממזרח בכתובת עמוס 33 (להלן חלקה מס' 80).
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6710.50 ₪.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616'א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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 יחזקאל 34, יואל 1, יואל 3

6959/105	גוש/חלקה	23-0886	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	18/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0215-003	תיק בניין
627.00	שטח	22-02399	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרינסקי - גוטליב בע"מ
הערבה 1, גבעת שמואל 5400804

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 986.47
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מאגרי מים וחדר שנאים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 1 יח"ד ומשרד, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 23
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 25, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.00
פירוט נוסף: בקומת הקרקע מתוכנן משרד - ניווד מקומות המרתף על פי היתר בנייה קיים (היתר מס' 784 משנת 1963).
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
ההתנגדות הינה ל-3 אלמנטים בבקשה המוצעת להיתר, כמפורט בקובץ המצורף: 1. פגיעה בחלון קדמי קיים בקומה א' ביואל 5, 2. פגיעה בחלון אחורי קיים בקומה א' ביואל 5, 3. התנגדות לגובה ה-0.00- + של הבניין המוצע ו או מפלס החצר האחורית שלו	אלרם שחר - יואל 5, תל אביב - יפו 6259505	1
שלום מבדיקה מול אדריכלים וכן מבדיקה מול התב"ע המאושרת של האזור. אנו מתנגדים לבקשה להיתר וכן להקלות המבוקשות. כפי שתראו במסמך המצורף (מודגש בצהוב) - מצפון לארלזורב	דב פאר - יחזקאל 25, תל אביב - יפו 6259531	2

#	מתנגדים	נימוק
		<p>מחוץ לאזור ההכרזה מותר לבנות +6 קומת גג. בבקשה להיתר ולפי הפרסומים שהתקבלו אצלנו מבקשים לנייד זכויות לקומה 8 ולכן זה לא תואם את התב"ע. אנו מבקשים לבטל את ההקלה הזאת ולא לאפשר בניה מעבר ל 6 קומות + גג.</p> <p>הבקשה בנידון- פוגעים במרקם העירוני וחורגים מתכנית הרובעים והמדיניות העירונית וזה פוגע בנו כדיירים ברחוב וספציפית בבניין זה שכן מעבר לזה שבונים מעלינו הפרויקט מטיל צל על הבניינים הסמוכים, חוסם את הרוח והנראות.</p> <p>תודה זב פאר בשם כל דיירי יחזקאל 25</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות נבחנה ולא נמצאה פגיעה במתנגדים (ראו גם התייחסות להקלה שפורסמה) או סטייה מהוראות התוכנית בנושא ההתנגדות ומומלץ לדחות התנגדות	מומלץ לא לקבל
2	בהתייחס להתנגדות זו, נציין כי הקומה המבוקשת מתקבלת כתוצאה ע"י מהוראה בתכנית המאפשרת לנייד שטחים עיקריים הקיימים בהיתר בקומת המרתף עפ"י שיקול דעת בין אם על ידי השלמת קומות או הקמת קומה חלקית נוספת ללא צורך בהליך הקלה או פרסום. במקרה זה הניוד זה נעשה לקומת הקרקע בשימוש של משרד והשטח המשתחרר מקומת הקרקע ממומש בקומה חלקית נוספת. בנוסף מבוקש לנייד זכויות בשטח של כ-45 מ"ר לקומה זו (שטח זניח ללא השפעה תכנונית), הכל בתיאום תכנון עם הצוות המקצועי והצנעת הקומה ע"י נסיגות נוספות מהחזיתות על מנת שיוכלו לממש את הזכויות הניתנות מהוראת התב"ע וגם תתקבל תוצאה תכנונית אשר לא פוגעת במרקם הקיים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 11 יח"ד עם מקלט ו 2 משרדים בקומת מרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד ומשרד אחד.
 2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לא נמצאה פגיעה במתנגדים, הקומה החלקית הנוספת הינה תוצאה של ניוד זכויות עיקריות מהמרתף לפי הוראות התכנית ומומלצת תכנונית
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.51 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
 4. לאשר הקלה לניוד זכויות לקומת גג חלקית נוספת עליונה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,089.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות פתוחות;
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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. -הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

שמעון ברנשטיין: ה בניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הצמוד לו. בעבר אושרו לבניין הצמוד חלונות על קו בניין 0 בהיתר, מה שגרם לכך שבבקשה הנוכחית הוא לא יכול לבנות על החלונות. מצאנו פתרון שהיה מקובל על כולם כך נראה, בעצם שהם לא יבנו על הקיר המשותף, הם יבנו בנסיגה של 2.5 מ' והשטח שהיפותטית הוא יכול לבנות בקיר המשותף הוא ינייד אותו לקומה חלקית שנייה בהליך של הקלה. מיטל להבי: אנחנו במסגרת עיר לבנה, איך אנחנו גובהים מעבר להחלטות של אונסקו ולא משנה מה הסיבה.

שמעון ברנשטיין: זה לא אזור ההכרזה פה, יחזקאל הוא מחוץ להכרזה.

מיטל להבי: אז כמה קומות?

שמעון ברנשטיין: הוא יכול לקבל 7.5 קומות.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

7. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 11 יח"ד עם מקלט ו 2 משרדים בקומת מרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד ומשרד אחד.
 8. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לא נמצאה פגיעה במתנגדים, הקומה החלקית הנוספת הינה תוצאה של ניוד זכויות עיקריות מהמרתף לפי הוראות התכנית ומומלצת תכנונית
 9. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.51 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
 10. לאשר הקלה לניוד זכויות לקומת גג חלקית נוספת עליונה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר**

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,089.20 ₪.

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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות פתוחות;
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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. -הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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 נחלת בנימין 42

6920/33	גוש/חלקה	23-1161	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	31/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0003-042	תיק בניין
414.00	שטח	22-00868	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביעד לוי

ברק 9, תל אביב - יפו 6993309

עורך הבקשה

יניב פרדו

הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 16 הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות, בבניין קיים לשימור בן 3 קומות עבור 3 חנויות ו-5 יחידות דיור, סה"כ לאחר התוספת המבוקשת - בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד (5 יחידות דיור קיימות ו-15 יחידות דיור חדשות) ו-3 יחידות מסחר.
- כולל ההקלות הבאות:
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית ע"י ניוז זכויות
 - הקלה בגובה נטו של דירת הגג מ' 2.7 ל-2.9 מ' נטו
 - הקלה כמותית של 6% באחוזי בנייה
 - הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח.
- לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.
- בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: מערכת פתחים, גדרות, מעקות, ח. מדרגות, דלת כניסה למבנה, דלתות יציאה למרפסות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:

11. לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות, בבניין קיים לשימור בן 3 קומות עבור 3 חנויות ו-5 יחידות דיור, סה"כ לאחר התוספת המבוקשת - בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד (5 יחידות דיור קיימות ו-15 יחידות דיור חדשות) ו-3 יחידות מסחר.
12. כולל ההקלות הבאות:
 1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית ע"י ניוז זכויות
 2. הקלה בגובה נטו של דירת הגג מ' 2.7 ל-2.9 מ' נטו
 3. הקלה כמותית של 6% באחוזי בנייה
 4. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח.
13. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.
14. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: מערכת פתחים, גדרות, מעקות, ח. מדרגות, דלת כניסה למבנה, דלתות יציאה למרפסות. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1
ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה	2

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.	2
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	3

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 אליוט ג'ורג' 16

7431/10	גוש/חלקה	22-1880	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	24/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0062-016	תיק בניין
523.00	שטח	20-01416	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מגורים - יזום ובניה בע"מ
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

עורך הבקשה

עדו דאובר
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 397.95, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן וחדרים טכנים, שימוש
מבוקש: משרד, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 64, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום
המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לתקן את סעיף 3 להחלטת הוועדה מיום 17/01/202 ע"י הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון
חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' ובהתאם
לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

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 |

תנאים בהיתר

התנאי

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6955 מ ² . |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 2 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 15/06/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש |
| 2 | אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

מיטל להבי: זה מבנה לשימור מתוקף הכרזת ועדת השימור?

שמעון ברנשטיין: מבנה לשימור מכוח תוכנית לב העיר.

מלי פולישוק: ביקשתם הפחתה של החנייה מ-3 ל-1?

שמעון ברנשטיין: נכון.

מלי פולישוק: למה זה לא הופחת מלכתחילה?

שמעון ברנשטיין: כי זה לא מבנה לשימור מכוח תכנית 22650. ב זה מבנה לשימור מכוח תוכנית לב העיר

ולכן אין להם את הפטור 0 מקרן חנייה. מה שהם מבקשים זה הפחתה.

הראלה אברהם אוזן: אם נדייק, במדיניות של החנייה שלנו שאישרנו בשנת 2016 לא התייחסנו לסוגיה שיש

אופציה לקבוע תקן מופחת לשימור. אותן תקנות שתוקנו ב-2016 בנושא של שימור נתנו לוועדה סמכות

לחרוג ולהקטין את תקן החניה למבנים לשימור.. במדיניות לא התייחסנו לנקודה הזו. במקרה הזה פנה עורך

דין ואמר שיש לכם סמכות בואו תפעילו אותה. נעשתה בדיקה מול השימור, השימור אמר ממליץ אני, מאחר ואי אפשר לבטל את התקן זה לא 0, לכן ההמלצה להפחית ל-1. אני מניחה שאם תגיע המדיניות לתיקון אז זה יגיע אליכם בצורה מסודרת באופן רחבי.

הלל הלמן: אני רק אומר בבניינים לשימור כיוון שיש את האפשרות הזאת שאנחנו רואים כרגע, כיוון שאנחנו חושבים שצריך להיות הוגנים כלפי כולם, עד שהוועדה תגיד אחרת אנחנו לכל בניין לשימור נמליץ על אותה הפחתה. ברגע שזה יוצג לוועדה כמדיניות תהיה התייחסות אחרת.

מיטל להבי: אני רק רוצה לחזק את דבריך, שכל הפונים מלב העיר. הלל הלמן: אני מדבר על מבנים לשימור.

אורנה ברביבאי: דווקא וגם בגלל מה שנאמר, אולי נקיים דיון מדיניות שהוא לא תוצאתי.

הלל הלמן: זה מה שביקשתי וזה בטיפול, וזה יובא לוועדה במקביל.

מיטל להבי: אחת המתנגדות כותבת שלבניין לשימור הזה יש לו בנין תאום, לפי ההתנגדויות והתאום ביקש את מה שהבניין הזה קיבל ולא נתנו לו, אני לא מדברת על חנייה אלא על הגובה וזכויות, אם יש תאומים אחד קיבל והשני לא?

שמעון ברנשטיין: בזמנו ביקשו רק חדר על הגג. מימוש הזכויות בלב העיר, זה להגיע ל-5 קומות וקומת גג חלקית, זה מה שניתן להגיע וזה מה שביקשו בבניין הזה. ככל והבניין הצמוד לו, ביקשו חדר על הגג, נראה שבעתיד לא היה ניתן להגיע בעצם למראה אחיד של שני הבניינים מבחינה שימורית.

מיטל להבי: אם מישהו יבוא לבקש חדר על הגג, כי ככה הם יסתדרו עם השכנים מסיבות כאלה, וכך להוסיף 2.5 קומות זה סיפור של קונסטרוקציה, זה סיפורים, אז אתה לא תאשר חצי קומה, אלא תאשר 2.5 קומות? הלל הלמן: מה היה קורה אם היית בונה חדר על הגג במבנה לשימור, והוא היה נדרש לעמוד בכל ההנחיות של השימור?

מיטל להבי: אני רוצה מאחר ואני ותיקה, אני ראיתי בביאליק שנתתם בנייה על הגג, בגלל שזה בניין לשימור.

הלל הלמן: האם זה האינטרס העירוני לבניין לשימור לעשות בנייה חלקית על הגג ללא שימור של הבניין? מיטל להבי: לא, עם שימור של הבניין, אני מבקשת שהוא ביקש את זה מתוקף של ס'.

הלל הלמן: והוא היה מממן שימור של בניין קומפלט ב-3 קומות בחדר על הגג, אני מניח שזה לא היה הנושא שם.

מיטל להבי: אמא שלי עירקית, היא לא אוהבת שהולכים לה על הראש. למשל, אם היה מישהו מציע לה לממן משהו שלא יצעדו לה על הראש אז היה הייתה מסכימה.

הלל הלמן: אני באמת לא מכיר מה שהיה לפני שנים רבות.

מיטל להבי: בתיאוריה אפשר, לפני עשור ו-15 שנה אישרו פה תוספת בנייה חלקית על גגות של בנייני שימור באמצעות בנייה קלה.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0009-2 מתאריך 19/06/2024:

לתקן את סעיף 3 להחלטת הוועדה מיום 17/01/202 ע"י הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח' ובהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 39

6915/10	גוש/חלקה	23-0491	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0111-039	תיק בניין
441.00	שטח	22-00331	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ
שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 383.08, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטח נלווה למגורים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים ודירה, כמות חנויות: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 8, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 440, פירוט נוסף: הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש לפי תב"ע מ'.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	זוהר האגן - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237, יואב חבקין - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237, ציפורה הגדוש - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237, רחל גוטסמן - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237	בניה בהתאם לתוכניות שבנדון תמנע גישה לחניות שלנו, וחסימת המעבר לרכב אשר הינו דרך משותפת למעבר כלי רכב מרחוב יונה הנביא לחניות הנמצאות בעורף המבנה. מדובר בדרך משותפת לשני הבתים, אשר כיום היא ברוחב שנע בין 3.45 מ' ל 3.7 מ' ובהתאם לתוכניות הנ"ל יוותר מעבר ברוחב שאינו עולה על 1.68 מ' בלבד, מרווח אשר אינו מאפשר מעבר של כלי רכב.
2	חבקין יואב - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237	התכנית המבוקשת חוסמת את המעבר המשותף בין שני הבתים ברחוב יונה הנביא 37 ו-39 ומונעת מהמתנגדים להגיע לחניות שלהם הנמצאות מאחורי הבית. פירוט במסמך המצורף.
3	ריזל מיכל - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237	1. על פי הבקשה נדרשת שתילה של לפחות חמישה עצים במגרש. בתוכנית קומת הקרקע מופיעים שבעה עצים, אלא ששלושה מתוכם ממוקמים בחלקו המזרחי של המגרש, מעל

נימוק	מתנגדים	#
<p>חניון, ללא אדמה מתחתיהם. בהתחשב בקרבה המתוכננת בין הבניינים (כ-4.3 מטר) ובגובה המתוכנן, מן הראוי מן האפשר לשתול בחלק המערבי עצים שיפרידו בין המבנים, יפחיתו מהנראות של המסה הבנויה ומהצפיפות הנתפסת, וימתנו את המפגע האקוסטי שנוצר עקב ה'קניון' בין הבניינים.</p> <p>2. בהתייחס לחריגה מקו בניין צדדי" ו- "הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית ומזרחית". מהבקשה להיתר עולה כי המרחק המתוכנן בין המבנים עומד על 4.3 מטר לערך. במצב כזה נוצר מפגע אקוסטי, שלא לדבר על מניעת אור שמש ואוויר, ועל הצפיפות הנתפסת.</p> <p>3. שחרור עשן מחנייה תת קרקעית - בתוכנית קומת הקרקע של ההיתר המבוקש מופיע פתח שחרור עשן מחדר משאבות ומהחניון. פתח זה ממוקם במרחק של 1.5 מ' מחלונות חדרי השינה בדירתי מכיוון שהמרחק בין מגרש 39-39 ובין המגרש שבכתובת יונה הנביא 41 עומד על 5-6 מטר, ומכיוון שבבניין של יונה הנביא 41 אין מגורים בחזית המערבית, מן הראוי להעביר את פתח שחרור העשן לחלקו המזרחי של המגרש.</p> <p>4. גישה לחניה - כיום ממוקמות חניות בעורף הבניינים 37 ו-39 - א. חניות אלו משורתות על ידי המרווח הקיים היום בין הבניין של יונה הנביא 37 ובין המבנה של יונה הנביא 39 א. שתי חניות רשומות כחוק כרכושי בלשכת רישום המקרקעין של מדינת ישראל.</p>		
<p>כבר למעלה משנה וחצי שאנחנו מתמודדים יום יום עם פגיעה ממשית באורח החיים שלנו. בין היתר:</p> <p>סגירת רחובות ונתיבים מהותיים לצורך התניידות עם רכב בסביבת המגורים שלנו.</p> <p>2. הפיכה של רחוב יונה הנביא שהוא רחוב חד סטרי לנתיב אוטובוסים מרכזי בעיר, ועוד אין ספור קשיים קשים מנשוא. נוסף על כך, ניתן היתר בנייה לפני שנה לבניין ממול, יונה הנביא 38, אשר מייצר כמויות נזק בלתי סבירות, גורם לצפיפות ברחוב שלא מאפשרת לאוטובוסים לעבור ברחוב, פגיעה ברכבים החונים בכחול לבן ביונה הנביא .</p> <p>אנחנו סובלים מכמות רעש בלתי סבירה לכל אורך שעות היום ופקקים האימים שנוצרים בהתנגשות של המשאיות עם האוטובוסים.</p> <p>הפניה היא למעשה, כדי לוודא שתהליך הריסת בניין יונה הנביא 39 לא ישבית לחלוטין את מעט הנורמטיביות שעוד נותרה בשגרת החיים של דיירי הבניין הסמוך</p>	<p>שירה אבן - יונה הנביא 37, תל אביב - יפו 6330237</p>	<p>4</p>

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>יצויין כי הוגשה בזמנו התנגדות דומה בבקשה לאיחוד חלקות של יונה הנביא 39, יונה הנביא 39 ולאחר הבדיקה של שירות המשפטי וגורמים מקצועיים במנהל הנדסה ונמצא כי:</p> <p>1. לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי לא נמצא כי הותר</p>	<p>1</p>

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>בהיתר חניה ומעבר לכלי רכב לחניות בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה.</p> <p>2. מהמסמכים אשר הועברו לעיון עולה, כי במסגרת תרשים מגרש המופיע בתכנית היתר 3/119 מיום 5.12.1991 לתוספת בניה במגרש המתנגדים סומנה כניסה משותפת לחניה קיימת כמצב קיים אך ההיתר עצמו אינו כולל חניות בקרקע או קביעת זיקת הנאה למעבר משותף, להיפך הדבר, בהיתר הבניה המילולי כתוב במפורש כי "דרושים וחסרים 2 מקומות חניה".</p> <p>3. גם ביתר המסמכים שהועברו אין כדי לתמוך בטענה כי חניות במגרש הותרו בהיתר תוך מתן זיקת הנאה למעבר משותף.</p> <p>4. למעלה מן הנדרש, יצויין, כי בתיק הבניין נמצא היתר אחד בו הותרה חניה במגרש והוא היתר מס' 7-960650 מיום 23.07/1996 לשימוש חורג לתקופה מוגבלת ל-5 שנים שהסתיימה. בהיתר בניה זה צויין כי דרושים וחסרים מקומות חניה אך בתכנית ההיתר סומנו חניות במגרש. יחד עם זאת, ההיתר הזה פקע זה מכבר ואינו מהווה היתר לחניות הקיימות והמעבר במגרש.</p> <p>5. גם כעת במסגרת ההתנגדות לבקשה להיתר לא הוצגה הוכחה כי חניות המתנגדים והמעבר דרך חלקת המבקשים הינה בהיתר ועל כן אין מניעה לאשר את המבוקש וככל שקיימת מחלוקת קניינית בנושא יש לפנות לערכאות המתאימות.</p>	
מומלץ לא לקבל	ראה התייחסות להתנגדות מס' 1.	2
מומלץ לא לקבל	<p>1. עצים קיימים היום על שטח המקרקעין ותוכננו בתאום מלא עם יועצים מקצוע של הפרויקט.</p> <p>2. א. לעניין הקלות מקווי הבניין שפורסמו - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות, תקנות סטייה ניכרת ומגמת התכנון באזור. הומלץ לאשר את ההקלה בהתאמה לתכנית המופקדת.</p> <p>ב. לעניין מפגע אקוסטי ומניעת אור שמש ואוויר. הבניין תואם את מגמת התכנון באזור, עומד בשטחים המותרים לתכנית ובתקנות סטייה ניכרת לעניין תוספת קומה. הבקשה להיתר מגובה על ידי יועץ אקוסטי, בדוח אקוסטי, כחלק מתנאי איכות הסביבה שמאשר כי התכנון עומד בתקנים.</p> <p>3. לעניין שחרור עשן- שחרור עשן- שחרור עשן- שחרור עשן- שחרור עשן- שחרור עשן- שחרור פסיבי ורק במקרה קיצון של חרום ושרפה. המתנגדת פועל בהתאם לתקנות וחוק תכנון ובניה. מדובר בחניון שקט ואוטומטי באופן מלא ולכן אין כל רעש שיגיע משחרור עשן שיוזגש שוב שיעשה אלא רק במצבי חרום.</p> <p>4. לעניין נושא החנייה - ראה התייחסות להתנגדות מס' 1.</p>	3
מומלץ לא לקבל	לא הועלו טענות תכנוניות בנוגע לבניין המבוקש. הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.	4

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

לאשר את הבקשה להריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:
1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו- 9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.

2. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו-2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע. סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות וקומת גג חלקית.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מערבית ומזרחית.
5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.
7. הגבהת גובה נטו חדר יציאה על הגג מ-2.5 מ' ל-2.9 מ'.
8. איחוד חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת.
9. תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירה בחדרי יציאה בגג.
10. ניוז זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג (עד 50% משטח הגג).
11. פטור ממרפסות שירות
12. בניית מצללה מבטון
13. הקמת בריכת שחיה במפלס קומת הגג
14. הבלטת המרפסות ל-1.2 מ' בחזית הקדמית ו-1.6 בחזית האחורית.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

15. קומה מסחרית בשטח פחות מ-50% משטח הקומה בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
16. הארכת החזית המסחרית מעבר ל-6 מ' שנקבעו ובחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
17. הקלה מגובה נטו קומת מסחר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
18. הבלטת המרפסות ל-1.2 מ' בחזית הקדמית ו-1.6 בחזית האחורית בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
19. הקלה לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

לדחות את טענות המתנגדים : א. לעניין מיקום העצים- מיקום שחרור עשן מהמרתפים ומפגע אקוסטי שכן, נושאים אלו תוכננו ע"י יועצי הפרוייקט ועברו תיאום מול גורמים מקצועיים בעירייה ונמצאו לתקינים מבחינת התכנון. ב. לעניין הקלות בקווי הבניין ותוספת קומה - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות ותקנות סטייה ניכרת. תוספת קומה בהקלה וחריגה בקווי הבניין כמבוקש הינה בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. ג. לעניין טענת המתנגדים לזיקת הנאה/ מעבר משותף לחנייה הנמצאת במגרש המתנגדים - לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי ובחינת ההיתרים אשר בתיק הבניין לא נמצא כי הותר בהיתר חניות ומעבר לכלי רכב לחניות בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי	#
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	1
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.	2
פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה	3
לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.	4

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1
סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	2
הגשת 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

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף	1
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה	2
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין	3

#	התנאי בעתיד.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

שמעון ברנשטיין: כאן אנחנו מבקשים תיקון. מיטל להבי: למה לא תמ"א פה? שמעון ברנשטיין: זה בניין של קומה וחצי. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להתייחס להתנגדות של ריזל מיטל. שמעון ברנשטיין: בחוות הדעת, בעמוד 203 כולל הקלות הבאות מספר 14, מדובר על הבלטת המרפסות ל-1.60 בחזית הקדמית ו-2 בחזית האחורית, בסעיף 18, אותו הדבר. ראובן לדיאנסקי: עמוד 199, התנגדות של מספר 3, יש עניין של שתילת עצים, יש לה בקשה בעיני צנועה, אם היא עולה בקנה אחד עם התכנון, לשים את העצים בצד המערבי ולא בצד המזרחי, זה יכול לייצר מיסוך של רעש וכן הלאה, אם יש חובה על המבקש לשתול 7 עצים, ו-3 יכולים להיות בצד המערבי ולא במזרחי כמו שזה קבוע בתכנון, אז בואו נאשר את זה, אם זה תקין מבחינת התוכנית אז למה לא. אלחנן זבולון: לבדוק את זה ולחזור שוב. ראובן לדיאנסקי: אם זה ניתן מבחינה תכנון ולקבל את ההתנגדות. שרה לסקה: זה דורש מאיתנו להסתכל על התכנון ולתת את חוות הדעת. ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו נקבל או לא נקבל את ההתנגדות. הלל הלמן: היתה התנגדות להעביר ממזרח למערב 3 עצים. המרתף בנוי בצדדים עד גבול מגרש, הם השאירו את החלחול קדימה, כמו שנדרש בהנחיות המרחביות. אין אפשרות בצדדים לנטוע עצים שלא מעל חניון. כדי לעשות את זה צריך לשנות את תוכנית החנייה. ראובן לדיאנסקי: תודה. אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:
15. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.
16. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו-2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.

17. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
 18. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
 19. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
 20. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה ומסתורי כביסה.
 21. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
 22. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
 23. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
 24. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות וקומת גג חלקית.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מערבית ומזרחית.
5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.
7. הגבהת גובה נטו חדר יציאה על הגג מ-2.5 מ' ל-2.9 מ'.
8. איחוד חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת.
9. תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירה בחדרי יציאה בגג.
10. ניווד זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג (עד 50% משטח הגג).
11. פטור ממרפסות שירות
12. בניית מצללה מבטון
13. הקמת בריכת שחיה במפלס קומת הגג
14. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית ו-1.2 בחזית האחורית.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

15. קומה מסחרית בשטח פחות מ-50% משטח הקומה בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
16. הארכת החזית המסחרית מעבר ל-6 מ' שנקבעו ובחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
17. הקלה מגובה נטו קומת מסחר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
18. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזית האחורית בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
19. הקלה לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

לדחות את טענות המתנגדים : א. לעניין מיקום העצים- מיקום שחרור עשן מהמרתפים ומפגע אקוסטי שכן, נושאים אלו תוכננו ע"י יועצי הפרוייקט ועברו תיאום מול גורמים מקצועיים בעירייה ונמצאו לתקינים מבחינת התכנון. ב. לעניין הקלות בקווי הבניין ותוספת קומה - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות ותקנות סטייה ניכרת. תוספת קומה בהקלה וחרוגה בקווי הבניין כמבוקש הינה בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. ג. לעניין טענת המתנגדים לזיקת הנאה/ מעבר משותף לחנייה הנמצאת במגרש המתנגדים - לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי ובחינת ההיתרים אשר בתיק הבניין לא נמצא כי הותר בהיתר חניות ומעבר לכלי רכב לחניות בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
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 משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#	תנאי
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 3, מלאכי 14, מלאכי 16

מספר	23-1095	גוש/חלקה	6959/83
תאריך הבקשה	20/07/2023	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0217-014	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	22-02996	שטח	628.00

מבקש הבקשה

חברת יחזקאל מלאכי ת"א בע"מ
מלאכי 14, תל אביב - יפו 6311408

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1333.04, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מתקן חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: יחידות דיור, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 28, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 26, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150, פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש. הריסת שני מבנים בקיר משותף בני 3 קומות ו-3 קומות על עמודים. בנייה של בניין בן 7 קומות. קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג. שני מרתפי חניה + מתקן חניה אוטומטי, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 83 ו-108 בגוש 6959 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון אזור מרכז.
- לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית בכתובת יחזקאל 3 ובניין בן 4 קומות בכתובת מלאכי 14 אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 3.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן. 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). |

התנאי

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

תנאים בהיתר

התנאי

1. 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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17443.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. 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. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוונות
7. הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

התנאי

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת 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. אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו

התנאי
ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

מיטל להבי: מה נותן איחוד חלקות לעומת קיר משותף?
שמעון ברנשטיין: באיחוד חלקות את יכולה לתכנן בניין אחד, זאת אומרת שאת לא צריכה כפילויות של חדר המדרגות.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

25. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 83 ו-108 בגוש 6959 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון אזור מרכז.
26. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית בכתובת יחזקאל 3 ובניין בן 4 קומות בכתובת מלאכי 14 אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.
27. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 3.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן. בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17443.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
7	הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתה/העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת 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	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך דיין משה 149, דרך דיין משה 149, דרך דיין משה 149, דרך דיין משה 149, בצרון
32, בצרון 32, בצרון 32

6150/393	גוש/חלקה	22-1114	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	12/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0758-149	תיק בניין
1,766.00	שטח	22-01039	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיר צדיק

דרך דיין משה 149, תל אביב - יפו 6789422

עורך הבקשה

יעל קוגל

ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 36, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 107, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שיפור מיגון, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4.9, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה גל)

ניתן לאשר את הבקשה לשינויים בדירת המבקש בקומה השנייה באגף הקיצוני מזרחי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות והרחבת הדירה כמפורט:

- תוספת בנייה בחזית הצפונית, דרומית ומזרחית לכיוון דרך דיין משה מעל עמודים בקומת הקרקע .
- תוספת חדר מחוזק בתוך הדירה .
- הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ומרפסות גג ופרגולה הצמודה לחדר .
- תוספת מרפסת בחזית הקדמית .

לרבות ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבנייה על הגג במרחק של 1.1 מ' במקום 2' לחזית קדמית.
2. בניה שלא ברצף.
3. תוספת 6% כמותית לשטח המגרש

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף
4	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	שטח משותף למתקנים טכניים יסומן בהתאם השלמת ביצוע המיגון

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 19/06/2024:

מיטל להבי: בדרך משה דיין, לא אישרנו בגלל טיפוס של הרחבה, נכון?
מעין חזן: נכון.

מיטל להבי: בעוד כמה דקות יהיה לנו תכנון כזה, ואישרנו הרחבה ל-103 ולא ל-83, מה ההבדל?
מעין חזן: ל-108 ולא 83, היתה בקשה קודמת שנדחתה על ידי הוועדה מעוד סיבות חוץ מהחריגה בשטח ההרחבה. המבקש הגיש ערר וועדת הערר החליטה לקבל את הענות שלו בתנאי שהוא מתקן את שאר הדברים.

מיטל להבי: ביד לבנים אישרנו הרחבה לפי 103 מ'. למה שם אישרנו ופה לא?
מעין חזן: זה לא אותה תב"ע, זה טיפוס A לפי 2104 והבקשה הקודמת בדרך משה דיין, היתה על 83 מ'. הם
ביקשו יותר, הם הלכו לועדת הערר והם החליטה לפי טיפוס A כמו בצד השני. עכשיו אישרנו 108. ניתן
לאשר.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים בדירת המבקש בקומה השנייה באגף הקיצוני מזרחי של בניין מגורים טורי בן 2
קומות והרחבת הדירה כמפורט:
- תוספת בנייה בחזית הצפונית, דרומית ומזרחית לכיוון דרך דיין משה מעל עמודים בקומת הקרקע .
- תוספת חדר מחוזק בתוך הדירה .
- הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ומרפסות גג ופרגולה הצמודה לחדר.
- תוספת מרפסת בחזית הקדמית .

לרבות ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבנייה על הגג במרחק של 1.1 מ' במקום 2' לחזית קדמית.
2. בניה שלא ברצף.
3. תוספת 6% כמותית לשטח המגרש

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף
4	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול שטח משותף למתקנים טכניים יסומן בהתאם
2	השלמת ביצוע המיגון

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

ראם 8

7107/23	גוש/חלקה	23-0961	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	28/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0784-008	תיק בניין
431.00	שטח	22-01089	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירושלמי ושות מהנדסים יועצים 2005 בע"מ
קרליבך 14, תל אביב - יפו 6473002 נ.א. ירושלמי נכסים בע"מ
קרליבך 14, תל אביב - יפו 6473002

עורך הבקשה

ז'ראר גל אור
ת.ד. 57245, תל אביב - יפו 6157102

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 812.04
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מסחר + משרד, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: שטח טכני למערכות ושטח לשימוש פרטי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 10, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: בניין בן 5 קומות, כולל קומת הקרקע המסחרית 4 קומות משרדים.
כמו כן, 3 קומות מרתף עבור חניון תת קרקעי, ושטחים טכניים.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף בקיר משותף עם המגרש מזרז (ראם 6), הכולל:

1. קומת קרקע מסחרית, בחזית כניסה לרכבים ע"י מעלית רכב לקומות המרתף.
2. 4 קומות משרדים
3. קומת מרתף 1:- שטח נלווה למסחר שמעל, חדר טרפו, חדר מונים, מחסן.
4. קומת מרתף 2:- חניון, שני חדרי אופניים, מחסן.
5. קומת מרתף 3:- חניון, מאגר מים.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
2. הגבהת הבניין מ' 17 ל' 18.2 מ'.



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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב'
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
4	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
5	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף בקיר משותף עם המגרש מדרום (ראם 6), הכולל:

28. קומת קרקע מסחרית, בחזית כניסה לרכבים ע"י מעלית רכב לקומות המרתף.
29. 4 קומות משרדים
30. קומת מרתף 1-: שטח נלווה למסחר שמעל, חדר טרפו, חדר מונים, מחסן.
31. קומת מרתף 2-: חניון, שני חדרי אופניים, מחסן.

32. קומת מרתף 3-: חניון, מאגר מים.
 כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
2. הגבהת הבניין מ' 17 מ' ל' 18.2 מ'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב'
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
4	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
5	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יד לבנים 23א

6133/761	גוש/חלקה	23-0776	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	29/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0637-025	תיק בניין
2,025.00	שטח	21-00346	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ג. אופק אחזקות התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1409.34
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מאגר מים, חדר טרפו
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות גן, חדרי אופניים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 44
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: צובר גז, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.40
פירוט נוסף: הריסת בניין בן 3 קומות מגורים, ו 18 יח"ד שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מגורים ושתי קומות מרתף עבור 44 יח"ד, לפי תמ"א 38 שינוי 3א, ולפי מדיניות הוועדה המקומית של תמ"א 38. הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. סעיף 4 לבקשה הגדלת מספר הדירות (18+26=44 יח"ד) תוביל להוספת מספר של 26 דירות הן תוספת נכבדה ובאופן לא מידתי לרבות תוספת מכונות הנכנסות ויוצאות ברחוב עמוס מאד. כבר היום נוצר עומס רב בשל הקמת גני הילדים בצמוד למתנ"ס ברחוב המערכה. הורים משתמשים ברחבה הצמודה לבניין מס' 23 כעמדת הורדה והעלאה לגן הילדים בנוסף לרחבה שהוקמה בצמוד לגנים.	אחינועם זיגל - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>המחסור החמור במקומות חנייה בשדרות יד לבנים ו ברחוב המערכה וברחבת הגייסות רק יגבר עם הקמת מבנה נוסף בעל מספר דירות גדול כמבוקש.</p> <p>2. לפי סעיף 2 בו מבוקש מעבר למרתף עתידי בחלקה 760 נראה כי מתוכנן בניין צמוד כחלק מאותו פרויקט. מדוע התכנית לא מוגשת ביחד?</p> <p>3. אין מערכת הסעת המונים באזור התכנית. המטרו המתוכנן ברח' יגאל אלון יקום בעוד שנים רבות.</p> <p>4. לסעיף 7 לבקשה להקלה, חדירת עוגנים לחלקות גובלות לצורך ביסוס הנדסי של המבנה לא מקובלת עלינו. זוהי פגיעה בנכס פרטי והגבלת השימוש בו.</p> <p>5. בניה במרחק 3 מ' במקום 6 מ'. טרם לקיומה של תכנית התמ"א המרחק אשר היה מצוי בין הבניינים היה כעשרות מטרים, קיומה של התמ"א גורם לצמצום ניכר של המרחק בין הבניינים השונים ובכך גורם לפגיעה משמעותית בהתאם למאפייני המרקם של השכונה בין הבניינים.</p> <p>6. 3 מטרים בלבד, לא כולל גזוזטראות, הרי שהדבר יביא למרחק מצומצם ביותר בין קווי הבניין באופן שאינו מידתי, החוסם אוויר, אור יום ופרטיות.</p> <p>7. ככל שהמרווח בין שני הבניינים הינו קטן יותר, כך גם גדל החשש ל"הצללה" ולפגיעה בפרטיות של הדירות מקומה 8 ומטה.</p> <p>8. הקמת קומת שירות עליונה בקומה 7 תוסיף למטרד הרעש הקיים היום מכון מזרח. הוספת מזגנים במרחק 3 מטרים בלבד, רק תוסיף לעומס הרעש ב דירת.</p> <p>9. אנו מבקשים לדרוש מהיזמים בניה ללא עוגנים עם חיזוק בשלב הבניה למניעת שקיעת המבנה שלנו בעת העבודות כפי שקורה היום בבניין ברחוב לוחמי גליפולי.</p>		
<p>1. חוסר המסמכים בתיק, עקב שביתת הרשויות, מהווה פגיעה ב"זכות הטיעון" של המתנגדת, "כי רשות ציבורית חבה בחובת שקיפות כללית, לצד חובותיה מכוח דינים מפורשים...". שליחת ההודעה למתנגדת אינה מהווה חלופה לעיון במסמכי הבקשה בתיק הבניין, ושביתת הרשויות אינה מהווה הצדקה לרשות למנוע העלאת מסמכי הבקשה לתיק הבניין ולפגוע בחובתה לשקיפות כללית.</p> <p>2. סעיף 4 לבקשה המבקש הגדלת מספר הדירות, תוספת של 26 יח"ד ל - 18 יח"ד הקיימות (סה"כ 44 יח"ד), תוספת נכבדה ובלתי מידתית, אשר מביאה תוספת תוספת מסיבית של כלי רכב לרחוב (תוספת כפולה ממספר יח"ד) , שגם כיום הינו עמוס מאוד, וזאת בנוסף לפרויקטים נוספים באזור המוסיפים בין 40-70 יח"ד</p>	<p>גילה שניידר - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, יצחק גבעוני - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, ישראל ורקר - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, ערה גבעוני - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, ערן אליקים - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, שירלי קולבק - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320</p>	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>בכל פרויקט המקודם לאורך שדרות יד - לבנים, ובנוסף לפרויקטים נוספים ברחובות הפנימיים הגובלים בשדרות יד לבנים ואשכול הגנים הנמצא בסמוך למתחם הפרויקט, ברור לכל כי האזור יקרוס מבחינה תנועתית בעתיד!!! 3. המחסור החמור של מקומות חנייה בשדרות יד לבנים, רחוב המערכה ורחבת הגייסות יגבר מאוד, עם הקמת המבנה הנ"ל והמבנה הסמוך לו בעתיד. יש לקחת בחשבון כי אין תכנית תחבורה מסודרת לשכונת יד אליהו, אין מערכת הסעת המונים, ואילו תכנית המטרו העתידית ברחוב יגאל אלון אולי תהיה בעוד עשרות שנים.</p> <p>4. סעיף 7 לבקשה הדורש החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בבניין נשוא ההקלה, מהווה פגיעה בזכויות הקנייניות של הדיירים המתגוררים בבניין בשד' יד לבנים 23 הגובל בפרויקט. אף ביהמ"ש נדרש לסוגיה זו, כפי שנקבע בהחלטה של ביהמ"ש בפס"ד 64194-19-11 בראודה ואח' נ. התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ, אשר ניתן בחודש מרץ 2020: "יש להבחין בין הסוגיה הקניינית לסוגיה התכנונית, אין בכך שחוק התכנון והבניה שהגיש תכנית הכוללת "החדרת עוגנים זמניים" או התב"ע מתירה למשיבות, בהיבט התכנוני להחזיר עוגנים לשטחם של המבקשים, כדי לקבוע שמבחינה קניינית רשאית לעשות כן ללא רשות המבקשים".</p>		
<p>1. חוסר המסמכים בתיק, עקב שביתת הרשויות, מהווה פגיעה ב"זכות הטיעון" של המתנגדת, "כי רשות ציבורית חבה בחובת שקיפות כללית, לצד חובתיה מכוח דינים מפורשים...". שליחת ההודעה למתנגדת אינה מהווה חלופה לעיון במסמכי הבקשה בתיק הבניין, ושביתת הרשויות אינה מהווה הצדקה לרשות למנוע העלאת מסמכי הבקשה לתיק הבניין ולפגוע בחובתה לשקיפות כללית.</p> <p>2. סעיף 4 לבקשה המבקש הגדלת מספר הדירות, תוספת של 26 יח"ד ל- 18 יח"ד הקיימות (סה"כ 44 יח"ד), תוספת נכבדה ובלתי מידתית, אשר מביאה תוספת תוספת מסיבית של כלי רכב לרחוב (תוספת כפולה ממספר יח"ד), שגם כיום הינו עמוס מאוד, וזאת בנוסף לפרויקטים נוספים באזור המוסיפים בין 40-70 יח"ד בכל פרויקט המקודם לאורך שדרות יד-לבנים, ובנוסף לפרויקטים נוספים ברחובות הפנימיים הגובלים בשדרות יד לבנים ואשכול הגנים הנמצא בסמוך למתחם הפרויקט, ברור לכל כי האזור יקרוס מבחינה תנועתית בעתיד!!! 3. המחסור החמור של מקומות חנייה בשדרות יד לבנים, רחוב המערכה ורחבת הגייסות יגבר מאוד, עם הקמת המבנה הנ"ל והמבנה הסמוך לו בעתיד. יש לקחת בחשבון כי אין תכנית תחבורה מסודרת לשכונת יד אליהו, אין מערכת הסעת המונים, ואילו תכנית המטרו העתידית ברחוב יגאל אלון אולי תהיה בעוד עשרות שנים.</p>	<p>גילה שניידר - שדרות יד לבנים 23א, תל אביב - יפו 6706320</p>	<p>3</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>עשרות שנים.</p> <p>4. סעיף 7 לבקשה הדורש החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בבניין נשוא ההקלה, מהווה פגיעה בזכויות הקנייניות של הדיירים המתגוררים בבניין בשד' יד לבנים 23 הגובל בפרויקט. אף ביהמ"ש נדרש לסוגיה זו, כפי שנקבע בהחלטה של ביהמ"ש בפס"ד 64194-11-19 בראודה ואח' נ. התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ, אשר ניתן בחודש מרץ 2020:</p> <p>"יש להבחין בין הסוגיה הקניינית לסוגיה התכנונית, אין בכך שחוק התכנון והבניה שהגיש תכנית הכוללת "החדרת עוגנים זמניים" או התב"ע מתירה למשיבות, כהיבט התכנוני להחדיר עוגנים לשטחם של המבקשים, כדי לקבוע שמבחינה קניינית רשאית לעשות כן ללא רשות המבקשים".</p> <p>מכאן עולה, כי החלטה של הרשות התכנונית (למשל הועדה לתכנון ובנייה), לפיה רשאי בעל מקרקעין להשתמש במקרקעין גובל, אינה החלטה קניינית(כזו שמעבירה זכויות על הקרקע) אלא החלטה תכנונית בלבד, אשר משמעותה, אישור מטעם הרשות לעשות כן בלבד.</p> <p>מוסיף ביהמ"ש " כאמור זכות המבקשים למנוע שימוש במקרקעין שלהם היא ליבת הזכות הקניינית, ואין בכך שניתן היתר תכנוני כדי להתיר למשיבות לכפות עליהם החדרת עוגנים לשטחם ללא הסכמתם ותוך סיכון שיפגעו מכך." (פס"ד 64194-11-19 בראודה ואח').</p> <p>5. אנו מבקשים שהוועדה תורה על תכנון עבודות הדיפון של המרתפים לרמה של רעידות מרוסנות על מנת להבטיח מניעת פגיעה במבנה שלנו.</p> <p>6. אנו מבקשים להוסיף את דיירי הבניין שלנו כמוטבים בפוליסת הביטוח של היזם.</p> <p>7. סעיף 6 לא מקובל – בניה במרחק 3 מ' במקום 6 מ'. טרם לקיומה של תכנית התמ"א המרחק אשר היה מצוי בין הבניינים היה כעשרות מטרים, קיומה של התמ"א גורם לצמצום ניכר של המרחק בין הבניינים השונים ובכך גורם לפגיעה משמעותית בהתאם למאפייני המרקם של השכונה בין הבניינים.</p> <p>8. לא זו בלבד, אלא שעה שעסקינן ב 3 מטרים בלבד, לא כולל גוזזטראות, הרי שהדבר יביא למרחק מצומצם ביותר בין קווי הבניין באופן שאינו מידתי, החוסם אוויר, אור יום ופרטיות.</p> <p>9. ככל שהמרווח בין שני הבניינים הינו קטן יותר, כך גם גדל החשש ל"הצללה" ולפגיעה בפרטיות של הדירות מקומה 8 ומטה (מתוך 10 הקומות הקיימות).</p> <p>10. כבר היום קיימת פגיעה קשה בפרטיות שלי אך המרחק בין הבניינים מסייע בהקטנת פגיעה זו.</p> <p>11. הקמת קומת שירות עליונה בקומה 7 תוסיף למטרד הרעש הקיים היום מכיוון מזרח. הוספת מזגנים במרחק 3 מטרים בלבד, רק תוסיף לעומס הרעש בדירת.</p>		

נימוק	מתנגדים	#
<p>1. חוסר המסמכים בתיק, עקב שביתת הרשויות, מהווה פגיעה ב"זכות הטיעון" של המתנגדת, "כי רשות ציבורית חבה בחובת שקיפות כללית, לצד חובותיה מכוח דינים מפורשים...". שליחת ההודעה למתנגדת אינה מהווה חלופה לעיון במסמכי הבקשה בתיק הבניין, ושביתת הרשויות אינה מהווה הצדקה לרשות למנוע העלאת מסמכי הבקשה לתיק הבניין ולפגוע בחובתה לשקיפות כללית.</p> <p>2. סעיף 4 לבקשה המבקש הגדלת מספר הדירות, תוספת של 26 יח"ד ל- 18 יח"ד הקיימות (סה"כ 44 יח"ד), תוספת נכבדה ובלתי מידתית, אשר מביאה תוספת תוספת מסיבית של כלי רכב לרחוב (תוספת כפולה ממספר יח"ד), שגם כיום הינו עמוס מאוד, וזאת בנוסף לפרויקטים נוספים באזור המוסיפים בין 40-70 יח"ד בכל פרויקט המקודם לאורך שדרות יד-לבנים, ובנוסף לפרויקטים נוספים ברחובות הפנימיים הגובלים בשדרות יד לבנים ואשכול הגנים הנמצא בסמוך למתחם הפרויקט, ברור לכל כי האזור יקרוס מבחינה תנועתית בעתיד!!!</p> <p>3. המחסור החמור של מקומות חנייה בשדרות יד לבנים, רחוב המערכה ורחבת הגייסות יגבר מאוד, עם הקמת המבנה הנ"ל והמבנה הסמוך לו בעתיד. יש לקחת בחשבון כי אין תכנית תחבורה מסודרת לשכונת יד אליהו, אין מערכת הסעת המונים, ואילו תכנית המטרו העתידית ברחוב יגאל אלון אולי תהיה בעוד עשרות שנים.</p> <p>4. סעיף 7 לבקשה הדורש החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בבניין נשוא ההקלה, מהווה פגיעה בזכויות הקנייניות של הדיירים המתגוררים בבניין בשד' יד לבנים 23 הגובל בפרויקט. אף ביהמ"ש נדרש לסוגיה זו, כפי שנקבע בהחלטה של ביהמ"ש בפס"ד 64194-11-19 בראודה ואח' נ. התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ, אשר ניתן בחודש מרץ 2020: "יש להבחין בין הסוגיה הקניינית לסוגיה התכנונית, אין בכך שחוק התכנון והבניה שהגיש תכנית הכוללת "החדרת עוגנים זמניים" או התב"ע מתירה למשיבות, בהיבט התכנוני להחדיר עוגנים לשטחם של המבקשים, כדי לקבוע שמבחינה קניינית רשאית לעשות כן ללא רשות המבקשים". מכאן עולה, כי החלטה של הרשות התכנונית (למשל הועדה לתכנון ובנייה), לפיה רשאי בעל מקרקעין להשתמש במקרקעין גובל, אינה החלטה קניינית(כזו שמעבירה זכויות על הקרקע) אלא החלטה תכנונית בלבד, אשר משמעותה, אישור מטעם הרשות לעשות כן בלבד. מוסיף ביהמ"ש " כאמור זכות המבקשים למנוע שימוש במקרקעין שלהם היא ליבת הזכות הקניינית, ואין בכך שניתן היתר תכנוני כדי להתיר למשיבות לכפות עליהם החדרת עוגנים לשטחם ללא הסכמתם ותוך סיכון שיפגעו מכך". (פס"ד 64194-11-19 בראודה ואח').</p>	<p>הילה שמיר - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, זליג פייבוש - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320, יעל ביר - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320</p>	<p>4</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>5. אנו מבקשים שהוועדה תורה על תכנון עבודות הדיפון של המרתפים לרמה של רעידות מרוסנות על מנת להבטיח מניעת פגיעה במבנה שלנו.</p> <p>6. אנו מבקשים להוסיף את דיירי הבניין שלנו כמוטבים בפוליסת הביטוח של היזם.</p> <p>7. סעיף 6 לא מקובל – בניה במרחק 3 מ' במקום 6 מ'. טרם לקיומה של תכנית התמ"א המרחק אשר היה מצוי בין הבניינים היה כעשרות מטרים, קיומה של התמ"א גורם לצמצום ניכר של המרחק בין הבניינים השונים ובכך גורם לפגיעה משמעותית בהתאם למאפייני המרקם של השכונה בין הבניינים.</p> <p>8. לא זו בלבד, אלא שעה שעסקינן ב 3 מטרים בלבד, לא כולל גזזטראות, הרי שהדבר יביא למרחק מצומצם ביותר בין קווי הבניין באופן שאינו מידתי, החוסם אוויר, אור יום ופרטיות.</p> <p>9. ככל שהמרווח בין שני הבניינים הינו קטן יותר, כך גם גדל החשש ל"הצללה" ולפגיעה בפרטיות של הדירות מקומה 8 ומטה (מתוך 10 הקומות הקיימות).</p> <p>10. כבר היום קיימת פגיעה קשה בפרטיות שלי אך המרחק בין הבניינים מסייע בהקטנת פגיעה זו.</p> <p>11. הקמת קומת שירות עליונה בקומה 7 תוסיף למטרד הרעש הקיים היום מכון מזרח. הוספת מזגנים במרחק 3 מטרים בלבד, רק תוסיף לעומס הרעש בדירת!</p>		
<p>1. סעיף 4 לבקשה הגדלת מספר הדירות (26+18 = 44 יח"ד) תוביל להוספת מספר של 26 דירות הן תוספת נכבדה ובאופן לא מידתי לרבות תוספת מכוניות הנכנסות ויוצאות ברחוב עמוס מאד.</p> <p>כבר היום נוצר עומס רב בשל הקמת גני הילדים בצמוד למתנ"ס ברחוב המערכה.</p> <p>הורים משתמשים ברחבה הצמודה לבניין מס' 23 כעמדת הורדה והעלאה לגן הילדים בנוסף לרחבה שהוקמה בצמוד לגנים.</p> <p>2. לפי סעיף 2 בו מבוקש מעבר למרתף עתידי בחלקה 760 נראה כי מתוכנן בניין צמוד כחלק מאותו פרויקט. מדוע התכנית לא מוגשת ביחד.</p> <p>3. לסעיף 7 לבקשה להקלה, חדירת עוגנים לחלקות גובלות לצורך ביסוס הנדסי של המבנה לא מקובלת עלינו. זוהי פגיעה בנכס פרטי והגבלת השימוש בו.</p> <p>4. סעיף 6 לא מקובל – בניה במרחק 3 מ' במקום 6 מ'. קיומה של התמ"א גורם לצמצום ניכר של המרחק בין הבניינים השונים ובכך גורם לפגיעה משמעותית בהתאם למאפייני המרקם של השכונה בין הבניינים. לא זו בלבד, אלא שעה שעסקינן ב 3 מטרים בלבד, לא כולל גזזטראות, הרי שהדבר יביא למרחק מצומצם ביותר בין קווי הבניין באופן שאינו</p>	<p>נתנאלה רייך - שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320</p>	<p>5</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>מידתי, החוסם אוויר, אור יום ופרטיות. ככל שהמרווח בין שני הבניינים הינו קטן יותר, כך גם גדל החשש ל"הצללה" ולפגיעה בפרטיות של הדירות מקומה 8 ומטה) מתוך 10 הקומות הקיימות). כבר היום קיימת פגיעה קשה בפרטיות שלי אך המרחק בין הבניינים מסייע בהקטנת פגיעה זו. 5. הקמת קומת שירות עליונה בקומה 7 תוסיף למטרד הרעש הקיים היום מכון מזרח. הוספת מזגנים במרחק 3 מטרים בלבד, רק תוסיף לעומס הרעש ב דירתי. 6. אנו מבקשים לדרוש מהיזמים בניה ללא עוגנים עם חיזוק בשלב הבניה למניעת שקיעת המבנה שלנו בעת העבודות כפי שקורה היום בבניין ברחוב לוחמי גליפולי.</p>		
<p>1. חוסר המסמכים בתיק, עקב שביתת הרשויות, מהווה פגיעה ב"זכות הטיעון" של המתנגדת, "כי רשות ציבורית חבה בחובת שקיפות כללית, לצד חובתיה מכוח דינים מפורשים...". שליחת ההודעה למתנגדת אינה מהווה חלופה לעיון במסמכי הבקשה בתיק הבניין, ושביתת הרשויות אינה מהווה הצדקה לרשות למנוע העלאת מסמכי הבקשה לתיק הבניין ולפגוע בחובתה לשקיפות כללית. 2. סעיף 4 לבקשה המבקש הגדלת מספר הדירות, תוספת של 26 יח"ד ל - 18 יח"ד הקיימות (סה"כ 44 יח"ד), תוספת נכבדה ובלתי מידתית, אשר מביאה תוספת תוספת מסיבית של כלי רכב לרחוב (תוספת כפולה ממספר יח"ד) , שגם כיום הינו עמוס מאוד, וזאת בנוסף לפרויקטים נוספים באזור המוסיפים בין 40-70 יח"ד בכל פרויקט המקודם לאורך שדרות יד - לבנים, ובנוסף לפרויקטים נוספים ברחובות הפנימיים הגובלים בשדרות יד לבנים ואשכול הגנים הנמצא בסמוך למתחם הפרויקט , ברור לכל כי האזור יקרוס מבחינה תנועתית בעתיד!!! 3. סעיף 7 לבקשה הדורש החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בבניין נשוא ההקלה, מהווה פגיעה בזכויות הקנייניות של הדיירים המתגוררים בבניין בשד' יד לבנים 23 הגובל בפרויקט. אף ביהמ"ש נדרש לסוגיה זו, כפי שנקבע בהחלטה של ביהמ"ש בפס"ד 64194-11-19 בראודה ואח' נ. התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ, אשר ניתן בחודש מרץ 2020 : "יש להבחין בין הסוגיה הקניינית לסוגיה התכנונית, אין בכך שחוק</p>	<p>סטלה אבידן - לה גוארדיה 38א, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720</p>	<p>6</p>

#	מתנגדים	נימוק
		התכנון והבניה שהגיש תכנית הכוללת "החדרת עוגנים זמניים " או התב"ע מתירה למשיבות, בהיבט התכנוני להחדיר עוגנים לשטחם של המבקשים, כדי לקבוע שמבחינה קניינית רשאית לעשות כן ללא רשות המבקשים". 4. במקביל נבקש להורות ליזם להמציא לדיירים העתק מפוליסת בטוח המבנה כלפי צד ג' אשר היזם מבצע הפרויקט מחויב בעת קבלת ההיתר.
7	פז חילי - אסא המלך 47א, ערד 8902456	פלישה אל הבניין שלנו לשם החדרת עוגנים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תמ"א ביחד בכל השכונה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 83% מדיירי הבניין. חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית לשכונה שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך מקטינות את מספר ההפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכה של שדרת יד לבנים. לפיכך ובהתאם למצוין לעיל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. התכנון הינו עתידי וטרם הוגשה בקשה להיתר החלקה הסמוכה. לא ניתן להגיש יחד מדובר בחלקות נפרדות.</p> <p>3. מתוכנן מרתף חניה בהתאם לתקן החניה הנדרש.</p> <p>4. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים. בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.</p> <p>5. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 6 מ', פרסום ליידוע הציבור בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38. קו בניין 3 מ' הינו בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א .</p> <p>6. קווי בניין 3 למרפסות בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א .</p> <p>7. לא ניתן לקבל את ההתנגדות, ראה התייחסות לסעיפים 5-6.</p> <p>8. קומת הגג/ קומה 7 החלקית הינה בהתאם למדיניות תמא 38 ולתכנית ג'1 החלה.</p> <p>9. לא ניתן לקבל את ההתנגדות, ראה התייחסות בסעיף 4.</p>	
2	<p>1. כל המסמכים מופיעים בתיק הבניין.</p> <p>2. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תמ"א ביחד בכל השכונה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 83% מדיירי הבניין. חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית לשכונה שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך</p>	

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>מקטינות את מספר ההפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכה של שדרת יד לבנים. לפיכך ובהתאם למצוין לעיל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. כל היתר שתכליתו הריסה ובנייה מחויב בתכנון חנייה תת קרקעית כך שהפתרונות לחנייה לאורך הזמן תהייה תת קרקעית.</p> <p>מספר מקומות החנייה שנקבע לבנין הינו בהתאם לדרישות תקן החנייה ותכנון תנועתי תואם תכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף התנועה ואגף דרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ועונה לדרישות.</p> <p>4. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים.</p> <p>בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.</p>	
	<p>1. פרסום הבקשה להיתר נעשה ע"י מבקשי ההיתר, עפ"י דו"ח פרסום מתאריך 07/05/2023, הפרסום נעשה בהתאם לסעיף 149 ותקנה 36ב' - הן לעניין תליית מודעות בשכונה והן ע"י פרסום בעיתונים וכולל כתובת לדרך משה דיין וגוש/חלקה כך שכל אחד היה יכול לצפות במסמכים שהוגשו לעירייה עם קליטת הבקשה בתיק הבניין.</p> <p>2. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ומספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 44 יח"ד כמתוכנן.</p> <p>3. כל היתר שתכליתו הריסה ובנייה מחויב בתכנון חנייה תת קרקעית כך שהפתרונות לחנייה לאורך הזמן תהייה תת קרקעית.</p> <p>מספר מקומות החנייה שנקבע לבנין הינו בהתאם לדרישות תקן החנייה ותכנון תנועתי תואם תכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף התנועה ואגף דרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ועונה לדרישות.</p> <p>4. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים.</p> <p>בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.</p> <p>5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>7. 8. 9. 10. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 6 מ', פרסום ליידוע הציבור בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38. קו בניין 3 מ' הינו בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א.</p> <p>קווי בניין 3 למרפסות בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א.</p> <p>11. קומת הגג/ קומה 7 החלקית הינה בהתאם למדיניות תמא 38 ולתכנית ג'1 החלה.</p> <p>רעש הנובע ממערכות טכניות על הגג אינו חריג מרעשי סביבה עירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. המרחק המתקבל בין הבניינים כ-20 מ'.</p>	3
	<p>1. פרסום הבקשה להיתר נעשה ע"י מבקשי ההיתר, עפ"י דו"ח פרסום מתאריך 07/05/2023, הפרסום נעשה בהתאם לסעיף 149 ותקנה 36ב' - הן לעניין תליית מודעות בשכונה והן ע"י פרסום בעיתונים וכולל כתובת לדרך משה דיין וגוש/חלקה כך שכל אחד היה יכול לצפות במסמכים שהוגשו לעירייה עם קליטת הבקשה בתיק הבניין.</p>	4

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>2. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ומספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 44 יח"ד כמתוכנן.</p> <p>3. כל היתר שתכליתו הריסה ובנייה מחויב בתכנון חנייה תת קרקעית כך שהפתרונות לחנייה לאורך הזמן תהייה תת קרקעית.</p> <p>מספר מקומות החנייה שנקבע לבניין הינו בהתאם לדרישות תקן החנייה ותכנון תנועתי תואם תכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף התנועה ואגף דרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ועונה לדרישות.</p> <p>4. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים.</p> <p>בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.</p> <p>5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>7. 8. 9. 10. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 6 מ', פרסום ליידוע הציבור בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38. קו בניין 3 מ' הינו בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א.</p> <p>קווי בניין 3 למרפסות בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א.</p> <p>11. קומת הגג/ קומה 7 החלקית הינה בהתאם למדיניות תמא 38 ולתכנית ג'1 החלה.</p> <p>רעש הנובע ממערכות טכניות על הגג אינו חריג מרעשי סביבה עירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. המרחק המתקבל בין הבניינים כ-20 מ'.</p>	
	<p>1. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תמ"א ביחד בכל השכונה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 83% מדיירי הבניין.</p> <p>חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית לשכונה שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך מקטינות את מספר ההפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכה של שדרת יד לבנים. לפיכך ובהתאם למצוין לעייל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. התכנון הינו עתידי וטרם הוגשה בקשה להיתר החלקה הסמוכה. לא ניתן להגיש יחד מדובר בחלקות נפרדות.</p> <p>3. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים.</p> <p>בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.</p> <p>4. בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38. 3 מ' צדדי. (ללא הקלות וללא מרפסות החורגות מקו הבניין הצידי).</p> <p>5. קומת הגג/ קומה 7 החלקית הינה בהתאם למדיניות תמא 38 ולתכנית ג'1 החלה.</p> <p>רעש הנובע ממערכות טכניות על הגג אינו חריג מרעשי סביבה עירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. המרחק</p>	5

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	המתקבל בין הבניינים כ-20 מ'. 6. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים. בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.	
	1. פרסום הבקשה להיתר נעשה ע"י מבקשי ההיתר, עפ"י דו"ח פרסום מתאריך 07/05/2023, הפרסום נעשה בהתאם לסעיף 149 ותקנה 36 - הן לענין תליית מודעות בשכונה והן ע"י פרסום בעיתונים וכולל כתובת לדרך משה דיין וגוש/חלקה כך שכל אחד היה יכול לצפות במסמכים שהוגשו לעירייה עם קליטת הבקשה בתיק הבניין. 2. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ומספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 44 יח"ד כמתוכנן. 3. החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים. בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה. 4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	6
	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים. בפועל לא מבוקשים עוגנים בבקשה הנדונה.	7

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 44 יח"ד, 49 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה עם זיקת הנאה ומעבר דרך המרתף לתכנון עתידי למרתף בחלקה 760 (גוש 6133).
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 1. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 2. תוספת 13 מ"ר ל-18 יח"ד הקיימות בבניין.
 3. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה.
 4. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 4 יח"ד.
4. לאשר את ההקלה הבאה לשיפור התכנון: נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.
5. בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

**6. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור רשות הכבאות
7	יש לבצע תאום נוסף עם מכון הרישוי העירוני באשר לאיפיון יחידת הדחס והמכולה שירכשו.
8	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 15.09.2022 של עמית רידר - חב' "אופק עצים וחקלאות" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור בין המבנים. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 760-761 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים

#	התנאי
3	שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הקמת גדר רציפה בגבול עם השצ"פ
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 21 עצים במגרש ובסביבתו.
8	המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית/ לא ניתן לאשר כפי שהוגש קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

מיטל להבי: אני רוצה שיסבירו לי קצת את המענה להתנגדויות.
מעין חזן: בכל הבקשות שהיו לפני כן, היו הרבה בקשות שאושרו והיו אותן התנגדויות.
מיטל להבי: בגלל חוסר במסמכים, לאור שביתת רשויות.
מעין חזן: כל המסמכים מופיעים בתיק הבניין ובדקתי גם את הטענות שלהם.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

33. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
34. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 44 יח"ד עם זיקת הנאה ומעבר דרך המרתף לתכנון עתידי למרתף בחלקה 760 (גוש 6133).
35. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 1. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 2. תוספת 13 מ"ר ל-18 יח"ד הקיימות בבניין.
 3. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה.
 4. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 4 יח"ד.
36. לאשר את ההקלה הבאה לשיפור התכנון: נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.
37. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

38. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור רשות הכבאות
7	יש לבצע תאום נוסף עם מכון הרישוי העירוני באשר לאיפיון יחידת הדחס והמכולה שירכשו.
8	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 15.09.2022 של עמית ריזר - חב' "אופק עצים וחקלאות" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור בין המבנים. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 760-761 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הקמת גדר רציפה בגבול עם השצ"פ
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 21 עצים במגרש ובסביבתו. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית/ לא ניתן לאשר כפי שהוגש
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 50, בן עטר 19

7052/66	גוש/חלקה	22-1369	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	16/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0414-050	תיק בניין
984.00	שטח	19-01423	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סלמה 50 ת"א בע"מ

שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

עורך הבקשה

יובל גולדנברג

ריב"ל 7, תל אביב - יפו 67778

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 1636.22, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 6, כמות חדרי שירותים: 6, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 29, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: איזור חניון, כמות מקומות חניה: 40, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: בקומה ראשונה מעל מסחר בחזית לשלמה 2 יחידות לשירותים פיננסיים ואחרים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי והקונסטרוקטור, הבניין במצבו הנוכחי מצריך חיזוק וכפי שעולה מתיק המידע נבנה על פי היתר כדין והנ"ל רלוונטי לצורך בחינת הפטור מהיטל השבחה.

תנאים למתן היתר

התנאי

- 1 עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- 2 תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- 3 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- 4 הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- 5 עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
- 6 נדרש אישור רשות הכבאות
- 7 תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

התנאי
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מילוי דרישות אגף הנכסים. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף. |
| 4 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 5 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 2 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 2 | על פי תב"ע 3271 השפ"פ יפותח עם גן לרווחת הציבור (תרשם זיקת הנאה לציבור) ויכיל שביל הליכה, פינת ישיבה, רחבה וגינות. ישמר קשר ומעבר פתוח מרח' שלמה לרח' הש"ך. ביצוע בפועל של השפ"פ ע"פ נספח העיצוב לשביעות רצון מה"ע, יהווה תנאי למתן היתר אכלוס |
| 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. |

התחייבויות להוצאת היתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הגשת התחייבות חתומה של בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני קבלת תעודת גמר. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

יבגניה פלוטקין: דיון נוסף. הבקשה אושרה על ידי הועדה המקומית להקמת בניין חדש והריסת בניין קיים, לצורך העניין בשלב זה הבקשה מוחזרת לדיון נוסף לבחינת זכאות בניין קיים לחיזוקו. זאת אומרת לא אושר תמריצי תמ"א והיום אנחנו גם לא מאשרים. אלא מאשרים זכויות תב"עיות בלבד והתיק הוחזר לדיון לצורך בחינת זכאות לבניין לחיזוק לצורך חישוב אגרות בנייה בלבד. על התב"ע לא חלה תמ"א ותב"ע אישרה

זכויות תב"עיות והוא לא מבקש, הוא מתכנן בניין לפי התב"ע וזה אושר ויש לו זכויות תב"עיות נטו והוא מנצל אותם במסגרת בקשה מקורית, כרגע מוחזר רק לצורך זכאות לבנין מקורי לחיזוק. מלי פולישוק: החיזוק זה תמ"א 38?

יבגניה פלוטקין: לא יש הבדל, זה זכאות הבניין לחיזוק ותמריצי תמ"א, תמריצים זה זכאויות לחיזוק. הראלה אברהם אוזן: בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38, גם אם אתה לא בונה מכוח התמ"א ואתה בונה מכוח התוכנית הראשית יראו בזכויות האלה כאילו הן מכוח התמ"א אם הבניין נדרש לחיזוק מכוח התמ"א ואתה מחזק את הבניין נגד רעידות אדמה.. ואז הסעיף הזה, אנחנו כותבים אותו בהחלטה שלנו, כאשר הוא יגיע לחישוב היטלי השבחה, יתחשבו במטרים שהוספו מכוח התב"ע כאילו הם נבנו מכוח התמ"א להיטל השבחה בלבד.

מיטל להבי: כשמדברים על תמ"א וחיזוק אני לא נתקלתי בזה באיזה שנה נבנה הבניין? הראלה אברהם אוזן: ההערה שלך צודקת, מי שזכאי לקבל את התמריץ.

יבגניה פלוטקין: כתוב שהבניין נבנה משנת 1935, כולל המסמכים הנדרשים נמסרים לישראל דוד שהוא בודק את כל המסמכים והוא נותן את האישור שלו לזכאות הבניין לחיזוק. מאשרים למטרת אישור אגרות בלבד.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי והקונסטרוקטור, הבניין במצבו הנוכחי מצריך חיזוק וכפי שעולה מתיק המידע הבניין נבנה על פי היתר כדון, לכן לצורך בחינת הפטור מהיטל השבחה, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 38, יראו את הבניה שאושרה בהחלטת הוועדה המקומית מיום 30.11.2022 כאילו נעשתה מכוח תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבנייה בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן את צוות השימור בכל שלב של עבודות הבנייה.
3	עמידה בתנאי מחלקת השימור
4	הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
5	מבנה הבאר יטופל וישומר במסגרת היתר זה למבנה המגורים החדש הנמצא מצפון לבאר
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10211 ט.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו ואישור סופי של מחלקת שימור
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 30 עצים במגרש ובסביבתו (1 מהם להעתקה במגרש).
3	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
	(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
	(3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
4	רישום סופי בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

1. בהתאם לסמכותה של הוועדה המקומית בהוראת סעיף 3.2.3 לתכנית 2660, לעדכן את תכנית הבינוי מס' 2502/2 לעניין אופן הבינוי והפיתוח למתחם כולו כפי שמבוקש בבקשה להיתר.
 2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בשטח ריק בפונה הצפון מערבית של מתחם "הבית הסקוטי" ביפו, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם 12 יחידות דיור, בריכת שחייה במרפסת הגג הפונה לכיוון הרחוב, ושימור הבאר הסמוכה לבניין המוצע.
- כולל ההקלות הבאות:
1. הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר עפ"י התכנית, לצורך שיפור תכנון, ניצול זכויות ובהתאם להמלצת צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר.
 2. הגדלת תכסית הבנייה על הגג עד ל-60% לעומת 50% המותרים לצורך שיפור תכנון וכמקובל באזור.
 3. הקמת בריכת שחייה במרפסת הגג הצמודה לדירת הגג, בהתאם להמלצת משרד אדריכל העיר.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבנייה בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן את צוות השימור בכל שלב של עבודות הבנייה.
3	עמידה בתנאי מחלקת השימור
4	הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
5	מבנה הבאר יטופל וישומר במסגרת היתר זה למבנה המגורים החדש הנמצא מצפון לבאר
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10211 מ ² .
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו ואישור סופי של מחלקת שימור
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 30 עצים במגרש ובסביבתו (1 מהם להעתקה במגרש).
3	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר. 3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
4	רישום סופי בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות הבעש"ט 11

7047/195	גוש/חלקה	23-0773	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	28/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3251-011	תיק בניין
1,456.00	שטח	22-02598	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חיתר בבעש"ט 11-13 בע"מ
אילת 10, מעש 4992500

עורך הבקשה

מיכאל קנטור
דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 8, שטח הריסה (מ"ר): 1063.60
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: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 49
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: יחידות דיור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>המתנגדים הם בני משפחה שהם בעלים בחלקים בלתי שווים בדירה בקומה ד' בבניין שברח' הבעש"ט 11. המחזיק העיקרי הוא רחמים אברהם, שורד שואה כבן 93 שנים.</p> <p>כאשר החלו מגעים לקראת עריכת תמ"א 38 לבניין הייתה המשפחה מיוצגת אך כעת איננו מיוצגים. לפיכך, נבקש שהות וכן רשות להוסיף לנימוקי ההתנגדות.</p> <p>1. ניתן לחזק המבנה בלא להרוס אותו כליל ולהוסיף עשרות דירות נוספות. התב"עות הנוכחיות מאפשרת הרחבה של הדירות במידה רבה עד כדי הכפלת שטחן וכך בהוצאה נמוכה ניתן לשמר בניין מגורים בן 4 או 5 קומות עם מס. דיירים מצומצם לשמר צביון</p>	<p>אבי לוי - ויסבורג חיים 38א, תל אביב - יפו 6935856, אתי דר לוי עוזיאל - הנשיא 5, קרית אונו 5557005, רחמים אברהם לוי - ויסבורג חיים 38א, תל אביב - יפו 6935856</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>הבניין והשכונה ולהשיא ערך משמעותי הרבה יותר לדיירים.</p> <p>2. התוכנית המונחת על שולחן הוועדה מפלה בין היחידות השונות על בסיס בלתי מוצדק. בפועל ולמרות ששטחן של כל היחידות בלשכת רישום המקרקעין זהה מבקשת התוכנית להעניק העדפה על בסיס גודל מדוד של דירות (כאשר עיקר ערך הדירות מבוסס על חלקן היחסי ברכוש המשותף, וזה הבסיס לבניית מספר גדול כל כך של יחידות דיור בבניין המתוכנן).</p> <p>3. התשתיות העירוניות אינן ערוכות לתת מענה למספר גדול כל כך של יחידות דיור בוודאי כך אם תוכנית דומה תוצא לפועל בבניינים הסמוכים (שהם זהים במבנה ההנדסי שלהם והיחס בין השטח הבנוי בהם לבין הרכוש המשותף המוקנה לכל יחידה זהה).</p> <p>4. ככל הידוע לנו עם הגשת הבקשה להיתר לא צוין כי הבקשה מוגשת שלא על דעת כל בעלי הדירות. אם אלו אכן פני הדברים הרי שמדובר בחוסר תום לב מובהק של מייצגי מבקשי ההיתר ולטעמנו, חוסר תום לב שכזה הוא עצמו מהווה עילה וטעם לדחות את הבקשה.</p> <p>5. לא למותר לציין, שבבניין סמוך (הבעש"ט 17) ניתן היתר להרחבת יחידה לפי תבע הקיימת חרף התנגדות דירות שכנות, שהתבססה על כוונה ליזום הליך בהתאם לתמ"א 38.2. משמעות הדבר - הכרה צודקת מצד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעדיפות של ביצוע חיזוק למבנה תוך שימור צביון המבנה כמבנה נמוך (בן 4 או 5 קומות בלבד) ואשר בו מתגוררות מספר מצומצם של משפחות על פני בניית מפלצת הכוללת 9 קומות ועשרות משפחות על הקשיים המובנים הנובעים מכך בהיבטי התשתיות השונות (מערכות ביוב, תחבורה, חנייה וכו'). מתן ההיתר כאן משמעה אפליית בעלי הדירות לעומתם.</p> <p>6. עניין לנו בסכיבה שאיננה מהחזקות במישור הסוציו אקונומי וניסיון רב שנים מגלה שבניית בניינים רבי קומות באזורים מסוג זה מייצר עזובה.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1,4. מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן:</p> <p>-הבקשה הוגשה בהסכמה של 88% מבעלי הדירות כמקובל.</p> <p>- חלק מהטענות הן קנייניות והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד.</p> <p>-התכנון הומלץ ע"י צוות התכנון ותואם את תכנית העיצוב שאושרה בתאריך 15/12/2021 ע"י הוועדה עבור המגרש הנדון והמגרש הסמוך (הבעש"ט 15-17).</p> <p>- ניתן לדחות את הטענה לאפליה בין הבניינים מבחינת העדפתה של הוועדה המקומית להתחדשות במתכונת של תוספת בנייה לבניין הקיים לעומת הריסה ובנייה מחדש. ההתנגדות להרחבת הדירה בבניין הסמוך נדחתה מאחר ולא</p>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	היתה סיבה לקבלה (מאחר ולא פורסמו בשעתו תנאים מגבילים לפי סעיפים 77-78 ולא קודמה בזמנו בקשה בנכס להתחדשות עירונית). התייחסות צוות התכנון להתחדשות בבעש"ט 17: "אנחנו תומכים בהתחדשות המבנה כפי שמוצג בתכנית העיצוב שהבאנו לאישור הועדה" (במתכונת של הריסה ובנייה).	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהובה אבזוב)

א. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות הכולל 18 יח"ד בשני אגפים, ובניית מבנה חדש למגורים מכוח תמ"א 38, המורכב מ-2 אגפים נפרדים, בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף משותפים עבור 49 יח"ד,**

כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
2. בנייה בקווי בניין צדיים 3.0 לצפון ולמזרח.
3. בנייה בקווי בניין קדמיים 5.0 לדרום ולמערב.
4. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
5. תוספת 22 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-24 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית.

כולל ההקלות הבאות:

42. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, עבור שיפור רווחת הדיירים ובהתאם לתכנית העיצוב.
43. תוספת קומה אחת מעבר ל-8 הקומות המותרות. כך שסה"כ מספר הקומות המבוקש הוא 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, לצורך שיפור תכנון ובהתאם לתכנית העיצוב.

כולל הפרסומים הבאים:

3. הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים שכנים בגוש 7074 חלקות:
194,170,204,201,196

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

ב. **לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית העיצוב 2563(9) שאושרה בוועדה בתאריך 15/12/2021 ובהצגת הסכמתם של כ-88% מבעלי הזכות בנכס. כמוכן, לדחות את ההתנגדות שמהותה קניינית.**

תנאים למתן היתר

התנאי	#
הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).	1
קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).	2
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.	3
אישור רשות הכבאות	4

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,965 ט. |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים. |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 5 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות הכולל 18 יח"ד בשני אגפים, ובניית מבנה חדש למגורים מכוח תמ"א 38, המורכב מ-2 אגפים נפרדים, בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף משותפים עבור 49 יח"ד,

כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:

4. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
 5. בנייה בקווי בניין צדיים 3.0 לצפון ולמזרח.
 6. בנייה בקווי בניין קדמיים 5.0 לדרום ולמערב.
 7. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
 8. תוספת 22 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-24 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית.
- כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, עבור שיפור רווחת הדיירים ובהתאם לתכנית העיצוב.
2. תוספת קומה אחת מעבר ל-8 הקומות המותרות. כך שסה"כ מספר הקומות המבוקש הוא 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, לצורך שיפור תכנון ובהתאם לתכנית העיצוב.
כולל הפרסומים הבאים:
 1. הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים שכנים בגוש 7074 חלקות: 194,170,204,201,196.
 - בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- ב. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית העיצוב 2563(9) שאושרה בוועדה בתאריך 15/12/2021 ובהצגת הסכמתם של כ-88% מבעלי הזכות בנכס. כמוכן, לדחות את ההתנגדות שמהותה קניינית.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,965 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי

#	תנאי
	על שטח ההפקעה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	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 רוזנבלט צבי 8

7046/33	גוש/חלקה	23-0128	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	17/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3218-008	תיק בניין
489.00	שטח	21-00566	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליהו ספרא

חורשה ירושלים - שד 6 1 0 151, תל אביב - יפו 68152 כרמית ספרא
חורשה ירושלים - שד 6 1 0 151, תל אביב - יפו 681520

עורך הבקשה

דניאל רבס

רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים נלווה לדירה ומתקן חניה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים ומתקן חניה, בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3, על הגג: קולטי שמש, אחר: קומה חלקית למגורים, בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הבניה היא על תת חלקה 3 על פי זכויות בניה שנקנו מרמ"י. 3 מ"ר - בניה שהיתה קיימת אליה הוצמדו 252 מ"ר שטח עיקרי ו- 42 מ"ר שטח שירות, נפח חפירה (מ"ק): 200.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 3 יח"ד עם חניה מבונה בקומת הקרקע לכיוון חזית לרחוב חסידי האומות. כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל81% במקום 70% המותרים על פי תכנית.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.9 מ' במקום 2.5 מ' בחזית קדמית.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.55 המותר על פי תכנית
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 71% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי
1 אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה

#	התנאי
2	מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 3 יח"ד עם חניה מבונה בקומת הקרקע לכיוון חזית לרחוב חסידי האומות. כולל ההקלות הבאות:
44. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל%81 במקום %70 המותרים על פי תכנית
45. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.9 מ' במקום 2.5 מ' בחזית קדמית.
46. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של %20. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.55 המותר על פי תכנית
47. הגדלת תכסית בניה על הגג עד %71 משטח הגג, לעומת %50 המותרים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון

#	תנאי
	בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 174

8998/8	גוש/חלקה	23-0338	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	26/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3004-174	תיק בניין
151.00	שטח	21-02802	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תאופיק ח'ינאוי
ציהתל"י 50, תל אביב - יפו 6808045 פיתר ח'ינאוי
מאור עינים 8, תל אביב - יפו 6808849

עורך הבקשה

סינאן עבדלקאדר
אבן סינא 38, תל אביב - יפו 6817731

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 25.7, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, בקומת הקרקע: כמות חנויות: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

לאשר את הבקשה להריסת מחסנים בשטח המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד בנות מספר מפלסים כל אחת כולל ההקלה הבאה: הגדלת תכסית בניה על הגג עד 52% משטח הגג.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 4.39 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי
4

מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה, חדר המדרגות, גג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.

5

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

התנאי

1

ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

2

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

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

1

הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.

2

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי

1

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

2

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

3

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מחסנים בשטח המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד בנות מספר מפלסים כל אחת כולל ההקלה הבאה: הגדלת תכסית בניה על הגג עד 52% משטח הגג.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.39 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה, חדר המדרגות, גג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
2	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הראובני דוד 7

9013/31	גוש/חלקה	23-0374	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	05/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3093-007	תיק בניין
271.00	שטח	20-01321	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועם אבטה

גר צדק 10, תל אביב - יפו 6815609 אסתי שוחט רוזנפלד
לבון 18, לבון 2011800 יצחק שוחט רוזנפלד
לבון 18, לבון 2011800 דנה אבטה
גר צדק 10, תל אביב - יפו 6815609

עורך הבקשה

עומר בר

הצורפים 29, תל אביב - יפו 6803945

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, שימוש המקום כיום: לא בהיתר בניין היסטורי מתחילת המאה ה-20, לא נמצא היתר עבורו.
המבנה המקורי משומר ומעליו נוספות קומה וקומת גג חלקית,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן קומה אחת עם ערכים אדריכליים הכוללים הריסת חלקי בנייה קיימת, תוספת קומה מלאה ובנייה חלקית על הגג עבור 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת הראובני עד צומת תפוח
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 14.3 מ' לעומת 13.3 מ' המותרים על פי תכנית
- אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתו כנדרש על פי תכנית 2660 אלא על פי הקיים במבנה לשימור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	קבלת אישור אגף נכסים לעניין טיפול במחסנים הסמוכים לגבול המגרש בתחום הדרך העתידית.
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2160 מ ² .

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן קומה אחת עם ערכים אדריכליים הכוללים הריסת חלקי בנייה קיימת, תוספת קומה מלאה ובנייה חלקית על הגג עבור 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת הראובני עד צומת תפוח
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 14.3 מ' לעומת 13.3 מ' המותרים על פי תכנית
- אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתו כנדרש על פי תכנית 2660 אלא על פי הקיים במבנה לשימור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	קבלת אישור אגף נכסים לעניין טיפול במחסנים הסמוכים לגבול המגרש בתחום הדרך העתידי.
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2160 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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 יפת 176

8998/59	גוש/חלקה	23-0709	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	11/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3004-176	תיק בניין
646.00	שטח	21-01731	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תאופיק חינאוי
ציהתל"י 50, תל אביב - יפו 6808045 פיתר חינאוי
מאור עינים 8, תל אביב - יפו 6808849

עורך הבקשה

סינאן עבדלקאדר
אבן סינא 38, תל אביב - יפו 6817731

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 365.94, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חניה תת קרקעית, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר ומגורים, כמות חדרי שירותים: 4, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: אחר: מתקנים טכנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: פילר חשמל, פילרמים, פילר אשפה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 2,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות עם מסחר בקומת הקרקע וקולנדה בחזית המסחרית ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד ו21 יחידות מסחר. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 25% המותרים, עבור התקנת מעלית
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 12 במקום 10 המותר על פי תכנית

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 30
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-24-2 מתאריך 19/06/2024:**

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות עם מסחר בקומת הקרקע וקולנדה בחזית המסחרית ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד ו 21 יחידות מסחר. כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 25% המותרים, עבור התקנת מעלית
2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
3. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 12 במקום 10 המותר על פי תכנית

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה

#	תנאי
	על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	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 דרך בן צבי 91, בורמה 40, משגב עם 4

7065/216	גוש/חלקה	23-0868	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	13/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3728-004	תיק בניין
1,694.00	שטח	22-01240	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ח.מ.י משגב עם 4 בע"מ

דרך בגין מנחם 128, תל אביב - יפו 6701316

עורך הבקשה

גבריאל נבון

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: שינויים בזמן הבנייה ומימוש זכויות מתמ"א 38 ל: הגדלת דירה בצפון מזרח בקומת הקרקע על חשבון ביטול חדר משאבות ומאגר מים. שינוי מיקום חדר משאבות ומאגר מים והטעמתם באדמה בחצר פנימית. שינויים בחזיתות הבניין.

ביטול חדר טרפו, הזזת צובר גז

צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

- לאשר את הבקשה לשינויים להיתר בניה 21-0169 שניתן לתוספת בניה מתוקף תמ"א 38 הכוללים: 1. ביטול חדר טרפו והעתקת חדרי מאגר המים ומשאבות שאושרו בקומת הקרקע לתת הקרקע לשם הגדלת הדירה בקומת הקרקע על חשבון השטחים הנ"ל ללא שינוי בקונטור הקומה.
- שינוי בפיתוח המגרש לרבות מיקום חדש עבור צובר הגז וחניות אופניים.
- לאשר שימוש חורג משימוש של חדרי טכניים לטובת הרחבת הדירה בקומת הקרקע ללא נגיעה בקונטור הקומה הנ"ל.

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 | זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה |

#	התנאי
3	על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל (זמני או קבוע) הסמוך ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכד' בתחום התת"ל אלא בתיאום עם.
3	עמידה בכל התנאים שנקבעו בהיתר המקורי כדין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון.

מיטל להבי: בהופיין אמרנו שנלך לבדיקה במחוז ופה אנחנו כותבים שנעשה פרסום לציבור על פי חוק. יבגניה פלוטקין: בסיטואציה הזאת במקרה שלנו, הבקשה לבנייה מתוקף תמא 38 אושרה. היום מה שמבקשים זה במקום שטח טכני שבתחום להפוך אותו, להגדיל על חשבוננו דירת מגורים מאושרת. אנחנו לא מדברים על בנייה שהוועדה הולכת לאשר מתוקף תמ"א בתחום ליבה, אלא הבנייה אושרה, ותוך כדי מעבירים את השטח הטכני לתת קרקעי, זה במסגרת תב"ע שחלה במקום זה ע1. החליט המבקש לייזע את הציבור, אנחנו לא מדברים על הקלה לצורך העניין, אלא לידיעה לציבור בשם שינוי הבנייה. מיטל להבי: אין לי שום בעייה עם שינוי הבנייה, בתחום ה-100 מ' של הליבה, פעם קודמת שנתקלתי בזה בהופיין אמרו מאשרים את התוכנית ושואלים את המחוז. פה זה בתחום הליבה, מה שאת ענית לי שהתמ"א נתבקשה לפני הכרזת הליבה. האם זה נכון? יבגניה פלוטקין: נכון. הסברתי בתשובה שלי. אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

- א. לאשר את הבקשה לשינויים להיתר בניה 21-0169 שניתן לתוספת בניה מתוקף תמ"א 38 הכוללים:
 48. ביטול חדר טרפו והעתקת חדרי מאגר המים ומשאבות שאושרו בקומת הקרקע לתת הקרקע לשם הגדלת הדירה בקומת הקרקע על חשבון השטחים הנ"ל ללא שינוי בקונטור הקומה.
 49. שינוי בפיתוח המגרש לרבות מיקום חדש עבור צובר הגז וחניות אופניים.
- ב. לאשר שימוש חורג משימוש של חדרים טכניים לטובת הרחבת הדירה בקומת הקרקע ללא נגיעה בקונטור הקומה הנ"ל.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל (זמני או קבוע) הסמוך ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכד' בתחום התת"ל אלא בתיאום עמם.
3	עמידה בכל התנאים שנקבעו בהיתר המקורי כדין.

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 שטינברג 4

6981/149	גוש/חלקה	23-0340	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3588-004	תיק בניין
503.00	שטח	22-02375	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אושר כהן

צפרירים 10, גבעתיים 5348529 יעל כהן

צפרירים 10, גבעתיים 5348529 אליעזר ון דייק

השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145 טל דבורה ון דייק

השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145

עורך הבקשה

דפנה בר שדה

קארו יוסף 28, תל אביב - יפו 6701432

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 156.37,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: משרד עבור בעל מקצוע חופשי בהתאם לע"1,

בקומת הקרקע: אחר: בניה מחדש של דירת הקרקע המערבית. כולל ירידה למרתף, כמות חדרי שירותים: 2,

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

על הגג: חדרי יציאה, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):

1.8,

פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש של האגף המערבי של הבניין (שתי דירות מתוך 4) כולל תוספת מרתף, ממ"דים

וחדר על הגג עבור דירה עליונה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של

צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לא לאשר את הבקשה להריסת 2 דירות באגף המערבי ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (כולל

ממ"דים), חפירת מרתף עבור הדירה התחתונה וחדר יציאה לגג מוצמד לדירה העליונה, שינויים בפיתוח

השטח, שכן:

1. הוגשה בניגוד להוראות התכנית לרבות תכנון ההרחבה שאינה תואמת את ההרחבה הקיימת בהיתר

באגף הסמוך עם אופן הבינוי שאינו משתלב ולא מייצר חזית אחידה לכיוון הרחוב וניתוק הדירה התחתונה

מהבניין באמצעות שטח מוקף קירות ללא הצדקה תכנונית לכך.

2. כוללת שינויים בפיתוח השטח לשם שימוש הפרטי בחצר המשותפת, הצמדת חלקים שונים של החצר שאינם ברצף לדירה התחתונה והקצאת השטח העודף למעבר משותף ברוחב קטן מהמקובל בתחום המגרש ופולש בחלקו למגרש השכן ללא הסכמת בעלי העניין.
3. כוללת פתרון לפינוי אשפה דרך המגרש השכן ללא הסכמת בעלי המגרש וקיבל סירוב ע"י מכון הרישוי.
4. כוללת הקלות בקווי הבניין ובזכויות הבניה ללא הצדקה תכנונית לאישורם.

* הליקויים נמסרו לעורך הבקשה ולא תוקנו במפרט המתוקן באופן מלא.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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)

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

פרדי בן צור: גם לבקשה הזאת קיבלנו פנייה ואני מבקש לצאת לסיור בשטח. אלחנן זבולון: לערוך סיור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

לשוב ולדון לאחר עריכת סיור בשטח.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התקומה 1, התחיה 2, 3952

7088/3	גוש/חלקה	24-0564	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	16/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3000-001	תיק בניין
4,961.54	שטח	21-02284	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עיריית תל אביב

אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

עורך הבקשה

גנית מיזליץ כסיף

הגר"א 25, תל אביב - יפו 6602443

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת למקלט קיים קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ללא, תוספת אחרת: התוספת כוללת קיוסק לממכר מזון ושתייה מסביב למבן המקלט הגדול מבניה קלה, מסתורים לארונות שירות ומסתורים למעבי מיזוג. תוספת מדפי ספרייה ציבורית על מבן המקלט הקטן ללא פגיעה בכניסות למקלט ולפעילותו השוטפת. הגורם עבורו מתבצעת העבודה הרשות מקומית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

1. לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/2606א(1) - תכנית עיצוב 24-0564, התקומה 1, כיכר דימיטרי פשוב.
2. לאשר את הבקשה לפיתוח כיכר ציבורית, דימיטרי פשוב, על מגרש ציבורי בפנינת דרך בן צבי ושדרות ירושלים. לרבות הוספת קיוסק, שטחים נלווים ופרגולה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

התנאי
להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 3 | אישור אגף תברואה לפתרון פינוי האשפה. |

הערות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אלעד וקנין (על בטוח בע"מ) מ- 18.3.2024 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

אלעד דמשק: מדברים על אישור היתר וגם אישור לתוכנית עיצוב של המרחב העירוני, שיפור של הכיכר הציבורית, ככר דימיטרי פשוב, יש משמעות גם בהווה וגם בעבר של יפו. אודי כסיף: אנחנו עובדים על הפרויקט כ-3 שנים. נמצא על שד' ירושלים בין תחנת הרכבת הקלה ואצטדיון בלומפילד. התוכנית מציעה לקחת את המקלט שנמצא מתחת ולבצע בו שינויים במעקות ולפתוח את המרחב הזה כאיזו שהיא גבעה קטנה מוצלת, גם קיוסק בשטח כ-19 מ"ר שהוא נושא ההיתר של היום וגם ספריה פתוחה. קיימים פרגולה ודק ואת המדפים של הספריה, מארגנים את כל הארונות חשמל והמים והתקשורת סוגרים את הכל במעטפת יפה ומקווים שהציבור יבוא וישוח, ישתה ויאכל. המקלט פעיל מאוד, בכל ימות השנה. אנחנו מתלבשים על חדר המדרגות של המקלט, שטח ציבורי ויש פיקוסים ענקיים. מיטל להבי: המיקום הוא בעורף של בית דניאל, יש לנו תב"ע לשירותים עם קיוסק, אין שירותים ברכבת הקלה, השאלה שלי למה אין שירותים בפרוייקט? פטריק מיל מהנדסים: בצומת בן צבי התקומה, יש שירותים אוטומטיים שהקמנו לציבור על ידי נת"ע. אלעד דמשק: יש מדיניות עירונית המדברת על פריסת שירותים בעיר, זה אחד הדברים החשובים. כאן אנחנו מדברים על מגרש שחלקו חום ובעצם הסגירה היא של מטרים בודדים, הכוונה היא לכיכר פתוחה ציבורית נגישה. אלחנן זבולון: חוות הדעת פה אחד.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

50. לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/2606א(1) - תכנית עיצוב 24-0564, התקומה 1, כיכר דימיטרי פשוב.
51. לאשר את הבקשה לפיתוח כיכר ציבורית, דימיטרי פשוב, על מגרש ציבורי בפינת דרך בן צבי ושדרות ירושלים. לרבות הוספת קיוסק, שטחים נלווים ופרגולה.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור אגף תברואה לפתרון פינוי האשפה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אלעד וקנין (על בטוח בע"מ) מ- 18.3.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 44, הרא"ש 2, אברבנאל 55

מספר	23-0828	גוש/חלקה	7052/56
תאריך הבקשה	06/06/2023	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
תיק בניין	0414-044	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-02236	שטח	3,335.00

מבקש הבקשה

יובלים בלינקיס מגורים בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מקומות חניה, מתחם לשימוש המלון כולל בריכה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, מסעדה, אחר: יחידות מסחר חדר עגלות, לובי מלון, כמות חנויות: 11, כמות חדרי שירותים: 11,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 16, כמות יח"ד מבוקשות: 160, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מאגרי מים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 133, פירוט נוסף: בהתאם לסיכום עם מחלקת רישוי מוגשות עבור הפרויקט שתי בקשות במקביל:

23668 חפירה ודיפון

והבקשה הזאת - כל הפרויקט,

בריכה: קומה: -2, מיקום: מרתף 2-, נפח (מ"ק): 58.00, גודל: 53מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)

- לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים, עבור 160 יחידות דיור מתוכן 10 יחידות דב"י (דיור בהישג יד) ו-66 חדרי מלון, בתחום מגרש שבין הרחובות דרך שלמה מצפון, רחוב חננאל מזרם, רחוב אברבנאל ממערב ורחוב הרא"ש ממזרח, הכוללים:
 - מבנים מרקמיים (מבנים B+C) בני 7 קומות עבור מגורים, מלונאות ומסחר, ומגדל (מבנה A) בן 17 קומות עבור מגורים ומסחר.
 - מעל 4 מרתפי חניה ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש, מכיוון רחוב חננאל בצמוד למגדל המגורים.

כמפורט:

- ב-4 קומות המרתפים (3 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף תחתונה חלקית): מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, מעליות מסחר, 165 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 7 מקומות חניה לרכב נכים, 3 מקומות חניה לרכב תפעולי, 41 מקומות חניה לאופנועים, 176 מקומות חניה לאופניים (חלקם בקרקע), מחסנים דירתיים, חדרי סטניים לרבות: חדרי טרנספורמציה, מחסנים, חדרי אשפה, חדר בקרה, חדרי קרטונים, דחסניות, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי חשמל, חדרי תקשורת, חדר גנרטור, חדרי מכונות בריכה, מפרידי שומן, חדרי אחסנה וטכני מלונאות וכולי
- בנוסף, בקומת מרתף 1-2: בריכת שחייה וחלל בריכה, חדר מציל, חדר כושר, סאונה, מלתחות ושירותים, משרד, מטבחון, מלתחות עובדים, מטבח הכנות למסחר
- במגדל המגורים, מבנה A הדרומי:
 1. קומת הקרקע: לובי מגורים, חדר כושר דיירים, 3 יחידות מסחר, ממ"מ
 2. קומה 1: 6 דירות עם מרפסות גג/ מרפסות גזוזטרה, ממ"מ
 3. קומה 2-8: 6 דירות עם מרפסות גזוזטרה, ממ"מ
 4. קומה 9-15: 4 דירות עם מרפסות גזוזטרה, ממ"מ
 5. קומה 16: 3 דירות עם מרפסות גג/ מרפסות גזוזטרה ומעליהן פרגולות, ממ"מ
 6. בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני לרבות שוט אשפה, חדר אינסטלציה.
 7. קומת הגג: המשך חדר המדרגות הכללי של הבניין, גג טכני הכולל מתקנים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות, קולטי שמש, מעבי מזגנים וכיו"ב.
- במבנה המרקמי עבור מגורים ומסחר לכיוון רחוב אברבנאל, מבנה B המרכזי:
 1. קומת הקרקע: לובי מגורים, 9 יחידות מסחר, חדר מונים, חדר עגלות, חדר אופניים, ממ"מ
 2. קומה 1-5: 15 דירות עם מרפסות בהיקף הקומה/ גזוזטרה, 4 ממ"קים
 3. קומה 6 (קומת גג חלקית): 6 דירות עם מרפסות גג ומעליהן פרגולות, ל-3 דירות בריכות שחייה פרטיות/ ג'קוזי, 2 ממ"קים
 4. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני
 5. בקומת הגג: המשך חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, גג ירוק ומגון בחלקו, בריכת נוי כשור, אזורי ישיבה, גג טכני הכולל מתקנים טכניים, קולטי שמש, מעבי מזגנים וכיו"ב.
- במבנה המרקמי עבור מלון ומסחר לכיוון רחוב שלמה, מבנה C הצפוני:
 1. קומת הקרקע: לובי/ לאונג' מלון, בר/ מסעדה מלון, מטבח, שירותים, חדרי שירות מלון
 2. קומה 1-3: 11 חדרי אירוח מלונאי מהם 1 ממ"ק דו תכליתי/ חדר אירוח, 2 מרפסות גזוזטרה
 3. קומה 4-5: 13 חדרי אירוח מלונאי מהם 1 ממ"ק דו תכליתי/ חדר אירוח, 1 מרפסת גזוזטרה
 4. קומה 6 (קומת גג חלקית): 7 חדרי אירוח מלונאי, מרפסות גג, ממ"ק
 5. בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני לשירות המלון
 6. בקומת הגג: המשך חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, גג טכני הכולל מתקנים טכניים, קולטי שמש, מעבי מזגנים וכיו"ב.
- בשטחים הפתוחים: מעברים ופיתוח שטח סביב המבנים בזיקת הנאה ומצדם המזרחי שפ"פ גם כן בזיקת הנאה לציבור כמרחב ציבורי מגון ומרוצף ובו פיתוח נופי: שבילי הליכה, חניות אופניים, גיבון ונטיעות.

2. כולל ההקלה הבאה: תוספת בריכות שחיה פרטיות בקומת גג חלקית ובריכת נוי משותפת בקומת גג עליון בבנין המרקמי המרכזי (מבנה B), ניתן לאשר בהתאם למפורט בפרק הקלות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע עבור הקמת מנופים ועגורנים (לפי תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה)
6	אישור משרד הבריאות
7	הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה עבור השימושים העיקריים בתת הקרקע לפי תכנית 4531
8	אישור אגף שפע לפיתוח ולחומרי הגמר
9	תשלום התמורה המלאה בהתאם להסכם המכר.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 5.7.2020
5	עמידה בדרישות משרד התיירות עבור הקמת מלון בהתאם לאישורם מיום 13.9.2022
6	עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם למכתבם מיום 15.4.2019
7	עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם שינתן להיתר
8	עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם להיתר
9	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות על כל מתקניהן יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
10	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע הליך תאום הנדסי וקבלת אישורם ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח.

#	התנאי
	כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il .
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	רישום חלקות ההשלמה ע"ש החברה בהתאם לחוזה המכר.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים, לפי פרק 6.2 בתב"ע
5	הקמה בפועל של יח"ד להשכרה בהישג יד בהתאם לתב"ע 4531, פרק 6.2
6	רישום זיקות הנאה, פרק 6.2 בתב"ע:
	- זיקת הנאה לציבור בכל שטח היעוד העירוני במפלס הקרקע מחוץ למבנים ובתחום השפ"פ
	- רמפת חניה תהיה משותפת ובזיקת הנאה לתאי השטח 1,2,3 ותובטח גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרפמה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה, שירות ותפעול.
7	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים בהתאם להסכם, לפי פרק 6.2 בתב"ע
8	פירוק התשתיות העל קרקעיות בתחום התכנית והטמנתן בקרקע.
9	וביצוע התשתיות הנדרשות לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית, פרק 6.2 בתב"ע אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 38 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ד. מלונאות: מכירת יחידות האירוח במלון מותנית באישור העירייה להבטחה כי לא ימכרו יחידות מלון בודדות אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
	ה. חובת ניהול: חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה לניהול השטחים הפרטיים במתחם.
12	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארונות חשמל ותקשורת (רבנו חננאל ואברבנל)
13	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים
14	אישור אדריכל העיר לפיתוח

- | התנאי | # |
|--|----|
| (1) השלמת הפיתוח השפ"פ. | 15 |
| (2) חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. | |
| (3) רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתכנית. | |
| (4) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. | |
| (5) רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ע"ש עיריית תל אביב. | |
| (6) פינוי ו/או טיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי. | |

- | | |
|---------------------------|----|
| רישום סופי של התצ"ר בטאבו | 16 |
| אישור רשות הכבאות | 17 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/06/2024:

חן קורלנדסקי: זה הגיע על בריכה שחייה ועל קרן חנייה.
מיטל להבי: כמה קרן?

חן קורלנדסקי: סעיף 3, לאשר פתרון חלופי להסדרת 32 מקומות חנייה.

מיטל להבי: למה על מגרש 3,300 מ"ר לא מוצאים מקומות חנייה?

חן קורלנדסקי: הייתה בעיה של מי תהום ולא יכלו לחפור יותר מרתפים.

מיטל להבי: גם אצל בוכמן יש בעיה של מי תהום והוא מצליח לחפור.

חן קורלנדסקי: אני יכולה להסביר. היה פה עניין בתוכנית העיצוב שנתנה תקן חנייה מופחת. כשבאו ולבדוק את הבקשה אז בעצם אי אפשר היה לתת את התקן המופחת הזה כי הוא לא תואם את התקנות הארציות לחנייה, מכון הרישוי יוכל להסביר את זה יותר לעומק. ולכן הם לא יכלו לתכנן את כל מקומות החנייה בהתאם לתוכנית העיצוב. היא לא סטטוטורית ולא יכולה לקבוע תקנים ולכן היה צריך לתכנן לפי תקנות החנייה הארציות שבעצם בפועל לא יכלו לתכנן פיזית את כל החניות, וחלק מהחניות היו צריכים ללכת לקרן.

מלי פולישוק: לא הבנתי למה את אומרת שזה מובא הנה רק על תקן חנייה, הרי זאת תוכנית חדשה. בגלל ההקלה זה הובא הנה. מדובר על 3 בניינים מדובר על הרבה מאוד דירות, תסבירי על הפרויקט לא רק על קרן החנייה.

חן קורלנדסקי: 3 בניינים בתחום הרחובות שצוינו בהגשה עם 160 יחידות דיור ומלונאות מסחר וכל השטחים הפתוחים בין הבניינים הם לטובת זיקת הנאה לציבור, יש המון פיתוח שטח.

מיטל להבי: אני חושבת שאנחנו צריכים לעשות דיון על התועלות הציבוריות, עברתי דרך האטריום של קמפינסקי והאטריום סגור בדלתות שאני עם הכוחות שלי היה קשה לפתוח אותם, בסוף הצלחתי, ונכנסתי פנימה, הזעתי ב-200 מ"ר שצעדתי, זה כמו חממה לא נורמלית, היא לא נותנת תועלת למלון היא לא נותנת תועלת לציבור, 20 מ' משם יש מעבר בין רחוב הרברט סמואל לירקון בלאו הכי בין הבר של 51 לבין קמפינסקי, בצד השני יש צומת שאפשר לחצות דרך רחוב לים, המעבר הזה לא נותן לנו כלום, הוא פשוט מכשלה גם ליזם לא רק לנו, ממש לא, אני מבקשת האם ניתן לפדות תועלות ציבוריות או למצוא פטנט אחר, אנחנו לא יכולים לקבל תועלות ציבוריות שאין בהן תועלת ויש בהן נזק, אני העליתי את הנושא בגלל

הדב"י, אנחנו צריכים לשקול איפה שמים דב"י ואיפה לא שמים דב"י, יש דב"י ברוטשילד, בתמהיל של איזה חדרים ורק לאחרונה הביאו למועצה שלנו המרה של דב"י בדיוור ציבורי כי אין תועלת בדב"י שאי אפשר לגבות בעבורו סכום ריאלי וכו' ואני מבקשת הדב"י הזה נשים אותו על השולחן ונקיים דיון על תועלת ציבוריות.

אלחנן זבולון: יש למישהו הערה לגבי הבריכה או לגבי החנייה?
מלי פולישוק: אני רוצה לציין לחיוב שמעתיקים את עץ הפיקוס הזה, 139 קוטר זה עץ אדיר.
שרה בובליל: זה לא הדיפולט שלנו, אנחנו לא ממהרים להעתיק עצים, בכיכר המדינה יש דוגמאות נהדרות של עצים שהעתקה שלהם הצליחה. אנחנו מקווים שהעץ הזה ייקלט.
אלחנן זבולון: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024:

52. לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים, עבור 160 יחידות דיור מתוכן 10 יחידות דב"י (דיוור בהישג יד) ו-66 חדרי מלון, בתחום מגרש שבין הרחובות דרך שלמה מצפון, רחוב חננאל מזרם, רחוב אברבנאל ממערב ורחוב הרא"ש ממזרח, הכוללים:
- 2 מבנים מרקמיים (מבנים B+C) בני 7 קומות עבור מגורים, מלונאות ומסחר, ומגדל (מבנה A) בן 17 קומות עבור מגורים ומסחר.
- מעל 4 מרתפי חניה ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש, מכיוון רחוב חננאל בצמוד למגדל המגורים.

כמפורט:

- a. ב-4 קומות המרתפים (3 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף תחתונה חלקית): מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, מעליות מסחר, 165 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 7 מקומות חניה לרכב נכים, 3 מקומות חניה לרכב תפעולי, 41 מקומות חניה לאופנועים, 176 מקומות חניה לאופניים (חלקם בקרקע), מחסנים דירתיים, חדרי טכניים לרבות: חדרי טרנספורמציה, מחסנים, חדרי אשפה, חדר בקרה, חדרי קרטונים, דחסניות, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי חשמל, חדרי תקשורת, חדר גנרטור, חדרי מכונות בריכה, מפרידי שומן, חדרי אחסנה וטכני מלונאות וכולי
- בנוסף, בקומת מרתף 1-2:- בריכת שחייה וחלל בריכה, חדר מציל, חדר כושר, סאונה, מלתחות ושירותים, משרד, מטבחון, מלתחות עובדים, מטבח הכנות למסחר
- b. במגדל המגורים, מבנה A הדרומי:
9. קומת הקרקע: לובי מגורים, חדר כושר דיירים, 3 יחידות מסחר, ממ"מ
10. קומה 1: 6 דירות עם מרפסות גג/ מרפסות גזזטרה, ממ"מ
11. קומה 2-8: 6 דירות עם מרפסות גזזטרה, ממ"מ
12. קומה 9-15: 4 דירות עם מרפסות גזזטרה, ממ"מ
13. קומה 16: 3 דירות עם מרפסות גג/ מרפסות גזזטרה ומעליהן פרגולות, ממ"מ
14. בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני לרבות שוט אשפה, חדר אינסטלציה.
15. קומת הגג: המשך חדר המדרגות הכללי של הבניין, גג טכני הכולל מתקנים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות, קולטי שמש, מעבי מזגנים וכו"ב.
- a. במבנה המרקמי עבור מגורים ומסחר לכיוון רחוב אברבנאל, מבנה B המרכזי:
2. קומת הקרקע: לובי מגורים, 9 יחידות מסחר, חדר מונים, חדר עגלות, חדר אופניים, ממ"מ
3. קומה 1-5: 15 דירות עם מרפסות בהיקף הקומה/ גזזטרה, 4 ממ"קים

4. קומה 6 (קומת גג חלקית): 6 דירות עם מרפסות גג ומעליהן פרגולות, ל-3 דירות בריכות שחייה פרטיות/ ג'קוזי, 2 ממ"קים
5. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני
6. בקומת הגג: המשך חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, גג ירוק ומגונן בחלקו, בריכת נוי כשוך, אזורי ישיבה, גג טכני הכולל מתקנים טכניים, קולטי שמש, מעבי מזגנים וכיו"ב.
 - o במבנה המרקמי עבור מלון ומסחר לכיוון רחוב שלמה, מבנה C הצפוני:
 1. קומת הקרקע: לובי/ לאונג' מלון, בר/ מסעדה מלון, מטבח, שירותים, חדרי שירות מלון
 2. קומה 1-3: 11 חדרי אירוח מלונאי מהם 1 ממ"ק דו תכליתי/ חדר אירוח, 2 מרפסות גזזטרה
 3. קומה 4-5: 13 חדרי אירוח מלונאי מהם 1 ממ"ק דו תכליתי/ חדר אירוח, 1 מרפסת גזזטרה
 4. קומה 6 (קומת גג חלקית): 7 חדרי אירוח מלונאי, מרפסות גג, ממ"ק
 5. בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני לשירות המלון
 6. בקומת הגג: המשך חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, גג טכני הכולל מתקנים טכניים, קולטי שמש, מעבי מזגנים וכיו"ב.
 - o בשטחים הפתוחים: מעברים ופיתוח שטח סביב המבנים בזיקת הנאה ומצדם המזרחי שפ"פ גם כן בזיקת הנאה לציבור כמרחב ציבורי מגונן ומרוצף ובו פיתוח נופי: שבילי הליכה, חניות אופניים, גיבון ונטיעות.
2. לאשר הקלה לתוספת בריכות שחיה פרטיות בקומת גג חלקית ובריכת נוי משותפת בקומת גג עליון בבנין המרקמי המרכזי (מבנה B).
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'שכן הנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר מתוכננים בו עשרות חניונים ציבוריים.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע עבור הקמת מנופים ועגורנים (לפי תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה)
6	אישור משרד הבריאות
7	הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה עבור השימושים העיקריים בתת הקרקע לפי תכנית 4531
8	אישור אגף שפע לפיתוח ולחומרי הגמר
9	תשלום התמורה המלאה בהתאם להסכם המכר.

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

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 5.7.2020
5	עמידה בדרישות משרד התיירות עבור הקמת מלון בהתאם לאישורם מיום 13.9.2022
6	עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם למכתבם מיום 15.4.2019
7	עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם שינתן להיתר
8	עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם להיתר
9	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות על כל מתקניהן יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
10	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע הליך תאום הנדסי וקבלת אישורם ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il .
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	רישום חלקות ההשלמה ע"ש החברה בהתאם לחוזה המכר.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים, לפי פרק 6.2 בתב"ע
5	הקמה בפועל של יח"ד להשכרה בהישג יד בהתאם לתב"ע 4531, פרק 6.2
6	רישום זיקות הנאה, פרק 6.2 בתב"ע: -זיקת הנאה לציבור בכל שטח היעוד העירוני במפלס הקרקע מחוץ למבנים ובתחום השפ"פ -רמפת החניה תהיה משותפת ובזיקת הנאה לתאי השטח 1,2,3 ותובטח גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרפמה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה, שירות ותפעול.
7	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע והתחייבות לאחזקה

#	תנאי
	שוטפת של השטחים הפתוחים בהתאם להסכם, לפי פרק 6.2 בתב"ע
8	פירוק התשתיות העל קרקעיות בתחום התכנית והטמנתן בקרקע. וביצוע התשתיות הנדרשות לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית, פרק 6.2 בתב"ע
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 38 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. מלונאות: מכירת יחידות האירוח במלון מותנית באישור העירייה להבטחה כי לא ימכרו יחידות מלון בודדות אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו. ה. חובת ניהול: חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה לניהול השטחים הפרטיים במתחם.
12	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארונות חשמל ותקשורת (רבנו חננאל ואברבנל)
13	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים
14	אישור אדריכל העיר לפיתוח
15	1) השלמת הפיתוח השפ"פ. 2) חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 3) רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתכנית. 4) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 5) רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ע"ש עיריית תל אביב. 6) פינוי ו/או טיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי.
16	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
17	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.