

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 03/07/2024 תאריך: 2-24-0010 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:14
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק, רועי אלקבץ

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פוזיילוב - ניצנים ברודצקי 41 ת"א בע"מ	ברודצקי 41	0985-041	22-0874	1
4	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רון קרן	ק"ם 33	0904-001	24-0221	2
7	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שלום את נתן יהודה הנשיא 9 תל אביב בע"מ	יהודה הנשיא 9	2076-009	24-0532	3
11	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סוהו בהרי בע"מ	אש שלום 7	2164-007	24-0539	4
17	תוספות בניה בריכת שחיה	ניסים יניב	חפץ יאשה 5	2289-005	23-1732	5
20	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בזק החברה הישראלית לתקשורת בעמ	דרך נמיר מרדכי 201	2116-046	23-0874	6
23	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שי שלום לביא	תירוש 16	0876-016	21-0381	7
27	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	אנדרסן 8	2039-008	24-0272	8
34	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מתתיהו שם טוב	ברנר 22	0017-022	23-0977	9
41	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יאיר יזן	ירמיהו 35	0199-035	23-0028	10
45	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פילנדנדרום בע"מ	מיכ"ל 26	0077-026	23-0487	11
50	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טלניר תכנון ובניה בע"מ	עובדיה מברטנורה 12	0232-012	23-0885	12
55	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ז'בוטינסקי 138	0194-138	24-0234	13
61	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ישראלים השקעות מתחם יהודה מכבי בע"מ	ויצמן 121	0472-121	23-1871	14
65	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	אייסאר ראם הירקון בע"מ	הירקון 33	0027-033	23-0346	15
76	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	קרסו נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 73	0758-073	24-0571	16

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	38					
85	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	קרסו נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 71	0758-071	24-0572	17
	38					
92	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	קרסו נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 75	0758-075	24-0787	18
	38					
101	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אדלר הפלמ"ח 47 תל אביב התחדשות עירונית בע"מ	הפלמ"ח 47	1007-047	23-1650	19
105	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אברהם זואק	הרטוב 14	1089-014	24-0043	20
109	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	נהלל 13	0720-013	23-0798	21
	38					
115	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	קרסו נדל"ן	לה גוארדיה 70	0635-070	23-1072	22
	38					
122	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שמעון פדלון	כנרת 18	0137-018	23-1754	23
124	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שדרות יד לבנים 28	0637-022	24-0541	24
	38					
128	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	קרסו נדל"ן בע"מ	1 470	0758-069	24-0683	25
	38					
136	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	כאן בינוי הדקל בע"מ	שז"ר זלמן 10	3704-010	24-0636	26
	38					
140	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רוני דלל	ישראל מסלנט 31	3535-031	23-1881	27
143	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רן דהאן	הקשת 31	3595-031	23-1719	28
145	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ראש פינה 22 תל אביב בע"מ	ראש פינה 22	0040-022	24-0599	29
150	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	רמדור השקעות ונכסים בע"מ	ברנר 19	0017-019	24-0192	30
	38					

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0010 תאריך: 03/07/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:14
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	לא נכח בדיון בבקשה ברחוב שז"ר זלמן 10
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	לא נכח בדיון בבקשה ברחוב הנשיא 9
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	ע"י רועי אלקבץ
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת למח 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	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	אזר' שמעון ברנשטיין	
	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 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: פרטי,

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | לא מומלץ לאשר קומה בהקלה מעבר למותר ע"פ מסמך הדיניות 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 לאשר. |
| 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 בקומות התמ"א דבר שלא ניתן לאשר. |

#	התנאי
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 לאשר;
15	קיימת חריגה של 1.10 מ' מעבר ל-1.20 מ' מותרים עבור הבלטת מרפסות לחזית קדמית לרחוב ברזיל דבר שלא ניתן לאשר.
16	לא הוגש תכנון תנועתי מאושר וחתום ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים כפי שנדרש בתיק המידע.
17	לא מומלץ לאשר למגרש אחד 2 חדרי אשפה נפרדים.
18	תכנון קומת הקרקע אינו כולל חדר אופניים לרווחת כל הדיירים בהתאם לנדרש במדיניות דבר שלא מומלץ לאשר.
19	קומת מרתף מינוס 2 מוצעת עם חלל כלוא בשטח של כ-680 מ"ר דבר שלא ניתן לאשר.
20	מבוקשת הבלטת פרגולה ע"י קורות בטון בעבר לקו המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות דבר שלא ניתן לאשר.
21	לא הוצגה פריסת גדרות והתוכנית כוללת גדרות בניגוד למותר ע"פ המדיניות בשכונה.
22	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 הסטיה מהמדיניות שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך.
23	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
24	לא הוצגו בתי גידול ושטחי חלחול כנדרש ועל כן לא ניתן לאשר את הפיתוח שהוצג.
25	הוגש נספח תנועה שלא תואם תכנית אדריכלית
26	קיימת חריגה של 18 מ"ר בתכסית קומת הגג מעבר ל-65% המותרים דבר שלא ניתן לאשר.
27	לא מומלץ לקבל את מיקום חנית האופניים של כל הבניין הממוקמת במרתף ברחבה פתוחה המופרדת מפלסית מהמעליות לא נוחה לגישה וולא בחדר מסודר .
28	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
29	לא הוצגה גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול עם שביל הולכי רגל בניגוד למדיניות הועדה
30	קומת הגג הוצגה ללא נסיגה של 1.20 מ' לחזית אחורית בניגוד להוראות ג/1 ואין כל הצדקה תכנונית לאשר ביטול נסיגה.
31	מבוקשת פרגולה בגג ללא נסיגה נדרשת של 1.20 מ' דבר שלא ניתן לאשר.
32	מבוקשות 73 מקומות חניה, כאשר דרישה הינה 56 מקומות חניה עבור 56 יחידות דיור בהתאם למדיניות תמ"א 38 דבר שלא ניתן לאשר.
33	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.
34	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.
35	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 הועדה בשכונה. אין כל הצדקה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה .
36	לא מומלץ לאשר מפלס כניסה המוגבה ממפלס הרחוב ב-0.56 מ' במקום מקסימום של 0.50 מ' שכן אין

התנאי
לכך הצדקה תכנונית.
37 הבקשה אינה כוללת תוכנית פיתוח המציגה מפלסים ולא ניתן לתת חוות דעת על הפיתוח במגרש.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי
1 הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

ליאור שפירא: נאפשר להחזיר את הבקשה לצוות המקצועי על מנת לתת הקלה מהמדיניות שלנו לעניין קוי בניין ועיצוב בניגוד למדיניות. מיטל אמרה שפגשה במהלך הסיור, שהם לא מעוניינים יותר.
אלון טל חנני: אפשר לקצוב את זה בזמן.
ליאור שפירא: מה אתם מציעים?
אלון טל חנני: אחרי השינויים האלה שמאשרים להם, צריך להקטין את החריגה בשטחים שהם יכולים גם בנייה על הגג.
אודי כרמלי: שבועיים שלושה זה סביר במהות התיקונים האלה.
הראלה אברהם אוזן: באיזה תיקון מדובר?
ליאור שפירא: קווי בניין ועיצוב בשונה מהמדיניות.
אלון טל חנני: לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בעוד שלושה שבועות. התוכנית תציג סטייה מהמדיניות לנושא עיצוב הבניין וקוי הבניין, שאר הנושאים יתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בעוד שלושה שבועות. התוכנית תציג סטייה מהמדיניות לנושא עיצוב הבניין וקוי הבניין. שאר הנושאים יתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 33, הלמד הא 1

6336/510	גוש/חלקה	24-0221	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	13/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0904-001	תיק בניין
710.00	שטח	22-02680	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רון קרן

רמז דוד 33, תל אביב - יפו 6219216

עורך הבקשה

נטלי טל

קפריסין 10, תל אביב - יפו 69016

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 100.08

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 2

פירוט נוסף: מבנה מגורים צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף מעל קומת מרתף שטח נילוה למגורים וחדר יציאה

לגג,

2 חניות ובריכה בחצר אחורית

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבנייה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש, לרבות בניין בן קומה אחת וגג רעפים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש למגורים, קוטג בקיר משותף, בן 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת, 2 מ"ח זה לצד זה ובריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי מערבי.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 6% משטח יחסי של המגרש השווים ל 23.1 מ"ר לצורך תכנון מיטבי של הבניין ובהתאם

להקלות זהות שניתנו בשכונה.

2. תוספת ממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע המותרת

3. עבור הקמת חצר מונמכת במרווח צידי צפוני ברחוב של 3.16 מ' ובשטח של 24 מ"ר;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 722 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על-ידי המשרד להגנת הסביבה. (מוצג 5350) הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. (מוצג 5351) דף איכות הסביבה באתר העירוני: http://www.tel-aviv.gov.il/EnvironmentalProtection

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש, לרבות בניין בן קומה אחת ו-2 קומות, עבודת יח"ד אחת, והקמת בניין חדש למגורים, קוטג בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת, 2 מ"ח זה לצד זה ובריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי מערבי.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 6% משטח יחסי של המגרש השווים ל 23.1 מ"ר לצורך תכנון מיטבי של הבניין ובהתאם להקלות זהות שניתנו בשכונה.
 2. תוספת ממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע המותרת
 3. עבור הקמת חצר מוגמכת במרווח צידי צפוני ברחוב של 3.16 מ' ובשטח של 24 מ"ר;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
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.	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 722 מ ² .	2

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	1
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על-ידי המשרד להגנת הסביבה. (מוצג 5350) -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. (מוצג 5351) דף איכות הסביבה באתר העירוני: http://www.tel-aviv.gov.il/EnvironmentalProtection	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
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.	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	2
אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.	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 יהודה הנשיא 9, הסבוראים 3

7223/24	גוש/חלקה	24-0532	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2076-009	תיק בניין
2,442.00	שטח	21-02007	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלום את נתן יהודה הנשיא 9 תל אביב בע"מ
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 2665.92
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדר טרפו ושטחי ע1 לדירות הקרקע
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי כניסה ראשית, מחסנים, דירות מגורים, ממ"ק, חדר
אופניים, חדר אשפה וחדרים טכניים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 72
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור ומעבי מזגנים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 100
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין המורכב מ 2 אגפים (כניסות) בקיר משותף, כל אגף בן 4 קומות מעל
קומת מרתף עבור 14 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד והקמת 2 בניינים חדשים למגורים, כל בניין בן 9 קומות וקומת
גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, כל בניין מכיל 36 יחידות דיור, סך הכל 72 יחידות דיור במגרש.
כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית לרחוב הנשיא ב 1.50 מ' המהווים 30% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
- הבלטת מרפסות לחזית קדמית מערבית לרחוב הסבוראים ב 1.40 מ' המהווים 35% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרת ע"פ תוכנית ל 3.30 מ'.
- תוספת קומה וחצי מעבר למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 וע"פ תמ"א 38 והקמת בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית במקום 7 קומות וקומת גג חלקית;
- הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם לתיאום תכנון והמלצת צוות התכנון.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	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. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,533 ט"מ.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
3	לצורך שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות;
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.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

דייבי דיסטניק לא משתתף בדיון.

אלון טל חנני: יש חריגה מהמדיניות. מדובר בבקשה שהתחילה עוד לפני כמה שנים. הוגשה ב-2020 עם קומות בהקלה כאשר זה היה בניגוד לתיאום תכנון במגרש. במגרש יש טופוגרפיה בעייתית וביקשנו מהעורך להנמיך את גובה הקרקע ליהודה הנשיא, בהתאם להנמכת קומת הקרקע. עוד ב-2020 אפשרנו לו הקלה כאשר הוא בעצם לא הסכים על שאר הסעיפים. בוועדת הערר הגענו לפשרה שנאפשר את הקומה בהקלה בתיאום תכנון בתנאי שהוא יתקן את שאר הסעיפים. הבקשה כאן בעצם כוללת 72 יחידות דיור חדשות כשיש סטייה מהגובה, חצי קומה סטייה מהמדיניות וקומה וחצי בהקלה. ליאור שפירא: מאשרים בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניין המורכב מ 2 אגפים (כניסות) בקיר משותף, כל אגף בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור 14 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד והקמת 2 בניינים חדשים למגורים, כל בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, כל בניין מכיל 36 יחידות דיור, סך הכל 72 יחידות דיור במגרש. כולל ההקלות הבאות:

4. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית לרחוב הנשיא ב 1.50 מ' המהווים 30% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 5. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מערבית לרחוב הסבוראים ב 1.40 מ' המהווים 35% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
 6. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרת ע"פ תוכנית ל 3.30 מ'.
 7. תוספת קומה וחצי מעבר למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 וע"פ תמ"א 38 והקמת בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית במקום 7 קומות וקומת גג חלקית;
 8. הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם לתיאום תכנון והמלצת צוות התכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,533 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך. לצורך שטח התארגנות בשטח שיייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות;
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 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 אש שלום 7, קיצים יוסף 16

6636/745	גוש/חלקה	24-0539	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	11/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2164-007	תיק בניין
4,106.00	שטח	22-00970	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סוהו בהרי בע"מ

דה רוטשילד בת שבע 145, תל אביב - יפו 6803000

עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 3936.6, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון וחללים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות מגורים, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 89, על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניית אופניים ורחבת כיבוי אש,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גור יעל - קיצים יוסף 16, תל אביב - יפו 6948109	בעלת תת חלקה 9 במגרש הנדון. מתנגדת לתכנון התנועתית ולתכנון השטחים הפתוחים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בבקשה המבוססת על תוכנית עיצוב למתחם קיצים אשר עברה בדיקות תנועתיות, נופיות ומחשבה רבה של גורמי המקצוע בעריה ולא נמצא בהתנגדות טענות תכנוניות מוצדקות, יש לציין כי מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 ולא ניתן לבצע חלפי שטחים וייעודים בין החלקות השונות ובנוסף הבקשה חתומה על ידי 82.5% מבעלי הזכויות בנכס.	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים עם 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 40 יחידות דיור (בניין מספר 3 ע"פ תב"ע 1203 ב החלה על המקום) והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות וקומת גג חלקית (3 אגפים), מעל 2 קומות מרתף, עבור 89 יחידות דיור כולל ההקלות הבאות:

- תוספת חצי קומה מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן לאשר סטייה ממסמך המדיניות ולאשר 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 והקמת בניין בן 9.65 קומות;
- הקמת מרתף חניה משותף בין החלקה הנידונה 745 בגוש 6636 ו החלקה הגובלת ממזרח 744 בהתאם לתוכנית עיצוב מאושרת.
- הגבהת גובה קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.30 מ' לצורך הקמת יח"ד.
- הגבהת קומת הגג מ 2.80 מ' נטו המותרים ל 2.90 מ' נטו.
- תקן חניה מופחת בהתאם לתוכנית עיצוב.

2. לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בבקשה המבוססת על תוכנית עיצוב למתחם קיציס אשר עברה בדיקות תנועתיות, נופיות ותאום מול גורמי המקצוע בעירייה ולא נמצא בהתנגדות טענות תכנונית מוצדקות. יצוין כי מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 ולא ניתן לבצע החלפת שטחים וייעודים בין החלקות השונות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 59,542 ט"מ.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור סופי מאדריכל העיר לחומרי הגמר.
2	
3	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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 36 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

ראובן לדיאנסקי: יש תושבת שנתנה לי מידע שלא ידעתי עליו, לגבי התוכנית המקדמית. היתה כוונה לעשות פרויקט שכולל את הבניינים 16 עד 26 וההיתר אמור לצאת לבניינים 22 עד 26, מדוע לא להוציא היתר לכל שורת הבניינים? הם סמוכים אחד לשני, גם ההיתר של הבניינים האחרים יגיע, לייצר כמה שיותר בניינים שהם חלק מפרויקט.

אלון טל חנני: אתה צודק לגמרי. במקרה הזה, עשינו פה תוכנית עיצוב על כל הרחוב, אישרנו כבר את 2 הבקשות הקודמות. הם בשלבי בקרת תכן. זה הפזאל האחרון והוא סוגר את כל העיצוב של הרחוב.

ראובן לדיאנסקי: ההיתר הוא רק ל-22 עד 26?

אלון טל חנני: 3 מגרשים נפרדים, עשינו תוכנית עיצוב אחת על כל הרחוב כאשר יש שלביות ומאפשרים לכל מגרש להגיש בעצמו.

ראובן לדיאנסקי: אני מבין שיש תוכנית עיצוב לכל המתחם, אבל האינטרס הוא לייצר כמה שפחות בלאגן בשלב הבנייה עצמה. ברגע שיוצא היתר, לצורך העניין בעוד חצי שנה, ויכולים לממש אותו 3 שנים וה-16 עד 20 ייצא היתר בעוד שנה וחצי, מייצרים בלאגן לרחוב ללא מוצא, צר, עם הרבה פעילות. יש שם באזור מתנ"ס וכן הלאה. מה הסיבה לגרום לכך שההיתרים יצאו לכל המתחם ולא רק לתוכנית העיצוב?

הלל הלמן: איך אפשר לעשות את זה?

אודי כרמלי: כשאנחנו עושים התחדשות עירונית, מציעים 2 חלופות. לוקחים מתחם שלם ועושים תב"ע ומשנים ועושים איחוד וחלוקה ו/או מייצרים מצב ששומרים על הפרצלציה. יש יתרונות וחסרונות לכל אחד מהדברים. דרך החלופה הזאת, שכל בניין מייצר לעצמו, מייצרים מצב שבלי הבניין הזה - אף אחד אחד לא יכול להתקדם.

ראובן לדיאנסקי: יהיה מרתף ל-16 ו-20 ויהיה מרתף ל-22 ו-26?

אלון טל חנני: מי שיבנה ראשון, הרמפה תהיה שלו.

וראובן לדיאנסקי: אין שום אפשרות לייצר איזה סוג של תיאום בין שני המגרשים על מנת לחסוך את המטרד לתושבים?

אלון טל חנני: ניסינו לייצר את זה, הצלחנו לייצר את זה עם 2 הבקשות שהוגשו ועברו ועדה. הבקשה הזאת התעכבה והם האחרונים בפזאל שהם מגישים.

ראובן לדיאנסקי: ואחרים התחילו כבר לבנות?

אלון טל חנני: לא. מה פתאום.

ראובן לדיאנסקי: לנו יש אפשרות לתאם מתי יתחילו העבודות?

הלל הלמן: זאת שאלה ששואלים אותנו הרבה, בהקשר להיתרים שיוצאים בסמיכות, כל האזורים של רובע 4 וגם בסמיכות ליד בתי ספר, יכולים בתיאום. הדבר היחיד, זה לפנות ליזם ולבקש ממנו שידחה את התחלת העבודות עד שמתחיל החופש.

ראובן לדיאנסקי: ואם נתת להם היתר, יש תקופת זמן להתחיל את העבודות. אפשר לעשות את זה לא פורמלי. אודי כרמלי: אין לנו שום דרך לעכב היתר ולמנוע היתר חוקית.

ראובן לדיאנסקי: אפשר לעשות גם במקרה הזה כאן?

אלון טל חנני: שתי הבקשות שאישרנו ברחוב זה אותו יזם ואותו קבלן ולכן הם יבנו יחד, והבקשה כאן זה יזם אחר. אודי כרמלי: נדבר עם תיאום הנדסי שמושיבים יחד את כל הקבלנים ועורכים תיאום ביניהם, בעיקר בנושא של תנועת ילדים בבתי ספר בשעות הבוקר ו/או לאחר הצהריים.

מיטל להבי: שתי שאלות על הנושא. דירת 115 מ"ר ששונתה ל-80 מ"ר, לא ברור מה קורה פה?

אלון טל חנני: בוודאי, התמהיל קצת השתנה. במקום שתהיה דירה גדולה יותר עשו דירות קטנות יותר.

מיטל להבי: בניין כזה שמקבל 3 קומות מתוקף תמ"א וסטייה מהמדיניות, מקבל סגירת קומת קרקע בנוסף, מקבל הקלה של קומות, האם הוא משלם השבחה?

אלנה דוידזון: בטח שהוא משלם השבחה.

אלון טל חנני: על ההקלות האלה הוא משלם. הגבהת קומת עמודים, מרתף משותף כל מה שלא מכוח תמ"א 38 הוא משלם עליו השבחה.

מיטל להבי: ואם התמ"א היא בסטייה מהמדיניות אז הוא לא משלם הקלה. אודי, האם אנחנו יכולים לעשות ניסיון להאריך את משך התקופה שניתנו ההקלות, נוכח המצב במדינה?

ליאור שפירא: זאת המדינה, לא אנחנו.
מיטל להבי: אבל בנושא הזה כאשר מדובר בהכנסות העירייה, תקופה של משבר.
אלחנן זבולון: יש לחצים אדירים להמשיך את ההקלות, לא יודע איפה זה יימשך.
מיטל להבי: הלחצים להארכת ההקלות שמהווים הכנסה כספית בהיטלי השבחה לעיריות הוא חשוב מאוד. אולי צריך לעשות מאמץ להאריך את מוסד תמ"א 38.
אלחנן זבולון: צריך לעדכן פה, סוף אוגוסט תמ"א 38 פוקעת בעיריית תל אביב, נקבל את התשובה בקרוב.
מלי פולישוק: סעיף 1 בהתייחסות להקלות - מדובר באישור סטייה מהמדיניות, תוספת חצי קומה, למה כאן אתם מאפשרים ולמה בברודצקי?
אלון טל חנני: יש פה תוכנית עיצוב, יש מתן עצום של זיקות הנאה והרחבת מדרכות ושטחים.
מלי פולישוק: זה בתמורה לזיקות הנאה?
אלון טל חנני: כן.
ליאור שפירא: אני שאלתי, האם ההקלות הנוספות לתמ"א בעקבות הפקיעה שלהן? ועכשיו אנחנו שומעים שעל ההקלות משלמים. פניתי לגורמי המקצוע ואמרתי אם כה וכה ההקלות מתבטלות בסוף השנה, מה הטעם בתמ"א כי חלק ניכר מהכדאיות הכלכלית של התמ"א, קשורה בהקלות ואם אין הקלות אז כנראה שהתמ"א גם לא כלכלית.
הראלה אברהם אוזן: התשובה שקיבלת שתמ"א זה תמ"א והקלות זה הקלות, תמ"א היא תוכנית נותנת מסגרת תכנונית לדברים שאפשר לאשר מכוחה, שזה תוספות הקומות והקטנת קווי בניין. כל מה שאושר מכוח התמ"א הוא לא הקלה, הוא דורש פרסום מסעיף 149 לחוק. יכול להיות מצב תיאורטי שהתמ"א תהיה ולא יהיה מוסד הקלות ותבנה לפי התמ"א. מה המשמעות של הדברים? הוא יבנה מכיוון שהתמ"א נותנת לו תוספת קומות ונותנת תוספת שטחי בנייה, אז הוא לא יבנה את הקומה הנוספת בהקלה שהיא רק קומה ללא שטח. הוא יצטרך לעשות תכנון אחר, אבל התמ"א לא קשורה למוסד ההקלות, מוסד ההקלות זה מוסד אחר, תוספת קומות, קווי בניין.
ליאור שפירא: למה הוא לא מחכה או ל-55 או למשהו אחר?
הראלה אברהם אוזן: שם הוא יקבל הכל, רציתי להגיד למיטל להבי, שהסיפור של ביטול ההקלות הוא אירוע תכנוני. הוא לא אירוע של השבחה. ההקלות מעקבות את התכנון במדינה ורק יוצרות עיכובים בכל הוועדות המקומיות ובבקשות להיתרי בנייה, ולשר הפנים יש סמכות להאריך את התקופה בעוד שנתיים.
מיטל להבי: ברגע שלא יהיו הקלות אנחנו בוועדה הזאת נהיה מובטלים, היא לא תיערך כפי שהיא נערכת כיום, מה שנעשה זה היתרי עסקים.
אודי כרמלי: את צריכה להגיד זה מצוין, זה בדיוק הלקונה במדינת ישראל - שנעשה מיזוג נכון בין רישוי לתכנון. צריך שהרישוי יהיה רישוי ללא שיקול דעת ציבורי, שיקול הדעת נעשה לפני כן בהליכים שבהם דנים בדברים האלה. הבניין של ברודצקי בסיטואציה שבה כל מקום של התחדשות נקודתית יהיה מכוסה או על ידי תוכנית רבעים או על ידי התוכנית הכוללת, לא יהיו שאלות.
מיטל להבי: יש סיכוי שנהיה העיר היחידה שלא תהיה לה תוכנית המשכית לתמ"א?
אודי כרמלי: כמו שאני קורא בעיתונים, אני יודע מה קורה בערים האחרות.
מלי פולישוק: מה שיש בחוק ובתוכניות אין שאלה, אבל יש סעיפים שזה מדיניות, סטייה מהמדיניות, מדיניות זה לא חקיקה זה לא תב"ע, יש גמישות מסוימת.
אודי כרמלי: תמ"א 38 הכריחה אותך לעשות מדיניות לכל בניין. המדיניות היא ליישום תמ"א 38. החריגה מהמדיניות, זה דבר שלא צריך לקרות. מצב שבן אדם עובד על בקשה במשך 3 שנים, אוסף חתימות, מארגן ומתכנן, מגיע לוועדה ומישהו בא ואומר לא נראה לי. זה לא מצב טבעי ולא סביר.
ליאור שפירא: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים עם 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 40 יחידות דיור (בניין מספר 3 ע"פ תב"ע 1203 ב החלה על המקום) והקמת בניין טורי

- חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות וקומת גג חלקית (3 אגפים), מעל 2 קומות מרתף, עבור 89 יחידות דיור כולל ההקלות הבאות:
9. תוספת חצי קומה מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן לאשר סטייה ממסמך המדיניות ולאשר 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 והקמת בניין בן 9.65 קומות;
 10. הקמת מרתף חניה משותף בין החלקה הנידונה 745 בגוש 6636 ו החלקה הגובלת ממזרח 744 בהתאם לתוכנית עיצוב מאושרת.
 11. הגבהת גובה קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.30 מ' לצורך הקמת יח"ד.
 12. הגבהת קומת הגג מ 2.80 מ' נטו המותרים ל 2.90 מ' נטו.
 13. תקן חניה מופחת בהתאם לתוכנית עיצוב.

2. לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בבקשה המבוססת על תוכנית עיצוב למתחם קיציס אשר עברה בדיקות תנועתיות, נופיות ותאום מול גורמי המקצוע בעירייה ולא נמצא בהתנגדות טענות תכנונית מוצדקות. יצוין כי מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 ולא ניתן לבצע החלפת שטחים וייעודים בין החלקות השונות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 59,542 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור סופי מאדריכל העיר לחומרי הגמר.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 36 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 חפץ יאשה 5

6883/68	גוש/חלקה	23-1732	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	2289-005	תיק בניין
4,178.61	שטח	22-00932	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניסים יניב

שטרייכמן יחזקאל 9, תל אביב - יפו 6967127

עורך הבקשה

אורי שנף

מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: הוספת בריכה במרפסת גג קומה 8, קומה בה מתבצעת התוספת: 8, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 225, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: ללא שינויים פנימיים, תוספת אחרת: בריכה במרפסת גג בדירה בקומה 8, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

בריכה: קומה: 8, מיקום: גג מערבי, נפח (מ"ק): 16.50, גודל: 16.5 מ"ר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, כולל שינוי מיקום מדרגות ומעלון, והקמת בריכת שחיה לא מקורה במרפסת גג, בדירת דופלקס קיימת בקומות 7 ו-8 בבניין דרום מערבי של מבנ המורכב מ-4 בניינים מחוברים בקירות משותפים, כולל ההקלה הבאה: תוספת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג בדירה מס' 15 קומה 8.

לדחות את ההתנגדויות כפי שפורט בדברט למעט עניין בנית בריכת נסיגה של 1.20 מ' מקיר חיצוני בחזית הצדדית בהתאם לתכנית ג1.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון להקמת הברכה על מרפסת הגג בקומה 8.

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 שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, כולל שינוי מיקום מדרגות ומעלון, והקמת בריכת שחייה לא מקורה במרפסת גג, בדירת דופלקס קיימת בקומות 7 ו-8 בבניין דרום מערבי של מבן המורכב מ-4 בניינים מחוברים בקירות משותפים, כולל ההקלה הבאה: תוספת בריכת שחייה פרטית במרפסת הגג בדירה מס' 15 קומה 8.

לדחות את ההתנגדויות כפי שפורט בדברט למעט עניין בנית בריכה בנסיגה של 1.20 מ' בקיר חיצוני בחזית הצדדית בהתאם לתכנית ג1.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון להקמת הברכה על מרפסת הגג בקומה 8.

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 שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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 201, בורלא יהודה 46

7221/35	גוש/חלקה	23-0874	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	14/06/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2116-046	תיק בניין
2,757.00	שטח	21-02507	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בזק החברה הישראלית לתקשורת בעמ
ת.ד. 67011, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

יורם פרידמן
ת.ד. 92383, ירושלים 92383

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: 0, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במבנה קיים, תוספת מעלית והנגשת נכים. תוספת גנרטור וצ'ילרים בקומת הקרקע. מדרגות חירום תיקניות ועמידה בתקנה 62 של משרד התקשורת. תוספת מיכלי סולר תת קרקעיים, תוספת אחרת: השימושים בקומות הבניין: קומת מרתף- מערכות אלקטרו מכניות וציוד תקשורת קומת קרקע- ציוד תקשורת וחדרי טכנאים קומה 1- ציוד תקשורת וחדרי טכנאים קומה 2- ציוד תקשורת וחדרי טכנאים קומת גג -מערכות אלקטרו מכניות וכיבוי אש הגורם עבורו מתבצעת העבודהאחר חברת בזק,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

- לאשר תוכנית עיצוב תא\תעא\צ\1435 - דרך נמיר מרדכי 201.
- לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית חיצוני ומדרגות חירום חיצוניות בבניין בן שלוש קומות ויציאה לגג מעל מרתף עבור חברת בזק.
- העבודות כוללות הריסת גרם מדרגות ומחסן, איטום חלק מפתחי המבנה, שינויים בחלוקה פנימית והקמת 2 פרגולות אקוסטיות בשטח המגרש.

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

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף	1

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

הערות

התנאי	#
ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.	1
בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.	2
ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, גיא מזן מ- 21.6.2022	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

הדר רוטשילד - רכזת בכירה מבנה ציבור, יחידת אדריכל העיר.
אילן עזריאל - מטעם בזק.
אדר' טל רוט - משרד יורם פרידמן - עורכת הבקשה. הציגה את תכנית הבקשה.
ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית עיצוב. יש כאן נגישות וזה מאוד הפתיע אותי. יש חובה לנגישות.
מאשרים את הבקשה להיתר ומאשרים את תוכנית העיצוב.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

14. לאשר תוכנית עיצוב תא\תעא\צ\1435 - דרך נמיר מרדכי 201.
15. לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית חיצוני ומדרגות חירום חיצוניות בבניין בן שלוש קומות ויציאה לגג מעל מרתף עבור חברת בזק.
16. העבודות כוללות הריסת גרם מדרגות ומחסן, איטום חלק מפתחי המבנה, שינויים בחלוקה פנימית והקמת 2 פרגולות אקוסטיות בשטח המגרש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2	בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.
3	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, גיא מזן מ- 21.6.2022

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תירוש 16

6623/658	גוש/חלקה	21-0381	בקשה מספר
רביבים	שכונה	10/03/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0876-016	תיק בניין
723.00	שטח	19-01483	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שי שלום לביא

אשכנזי ישראל 72, תל אביב - יפו 6986936

עורך הבקשה

מאירה מור

גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 441.83, במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 10, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

בהסתמך על החלטת הועדת הערר ולאחר הגשת תוכנית מתוקנת המתקנת את שטחי הבניה המוצעים ע"י הקטנת נפח הבניין, ומבקשת צפיפות לפי ממוצע של 78 מ"ר לדירה והקטנת יח"ד אחת לשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד) במדיניות תמ"א 38. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 חדרי יציאה לגג ומעל מרתף (עבור 2 יח"ד-קוטג'ים), והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד (אחת מהם יח"ד קטנה).

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצדדי מזרחי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת עמודים (סגורה) בגובה של 2.75 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח הקדמי)

3. בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מ' (28.57% מהמרווח האחורי)

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). |
| 2 | 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. |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 3 | קיר הגדר המזרחי מיועד לשימור בליווי קונסטרוקטור, וישמש כגדר המזרחית בין המגרשים. |
| 4 | העץ המיועד להעתקה יועתק בליווי אגרונום למיקום אחר במגרש. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בגודל 10 (4") לפחות, במגרש וברחבי העיר בערך של 8,064 מ ² , מתוכם 6 יח' במגרש. |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הבנייה ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו על פי המיפרט ואין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות |
| 3 | רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. |
| 4 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 5 | |
| 6 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 7 | תנאי למתן תעודת גמר הוא השלמת ביצוע המיגון. |
| 7 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |
| 8 | על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה |

עיר ללא הפסקה

התנאי

בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

בהסתמך על החלטת ועדת הערר ולאחר הגשת תוכנית מתוקנת המתקנת את שטחי הבניה המוצעים ע"י הקטנת נפח הבניין, ומבקשת צפיפות לפי ממוצע של 78 מ"ר לדירה והקטנת יח"ד אחת לשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד) במדיניות תמ"א 38, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 חדרי יציאה לגג ומעל מרתף (עבור 2 יח"ד-קוטג'ים), והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד (אחת מהם יח"ד קטנה).

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצדדי מזרחי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

17. בניית קומת עמודים (סגורה) בגובה של 2.75 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
18. בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח הקדמי)
19. בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מ' (28.57% מהמרווח האחורי)

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

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	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.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	קיר הגדר המזרחי מיועד לשימור בליווי קונסטרוקטור, וישמש כגדר המזרחית בין המגרשים.
4	העץ המיועד להעתקה יועתק בליווי אגרונום למיקום אחר במגרש.

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בגודל 10 (4" לפחות, במגרש וברחבי העיר בערך של 8,064 מ ² , מתוכם 6 יח' במגרש.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הבנייה ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו על פי המיפרט ואין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	תנאי למתן תעודת גמר הוא השלמת ביצוע המיגון.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety .

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 אנדרסן 8, ברגסון 2, ברגסון 4, ברגסון 6

6649/310	גוש/חלקה	24-0272	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	20/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2039-008	תיק בניין
1,033.00	שטח	21-02591	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אילן פיבוקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1906.16
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניות, חדרי טכנים, חדרי שירות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר, כמות חנויות: 4, כמות חדרי שירותים: 4
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 43
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.00
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום רב, ההתנגדות שלי נוגעת לתשריט חלוקת החנויות שהוגש לעיריה - בפרט בכל הנוגע לחנות שלי. ביני לבין היזם הוסכם על תשריט חלוקה מסוים, והופתעתי לראות שלעירייה הוגש תשריט חלוקה אחר. למרות פניות חוזרות ונשנות של ליזם טרם נוצר עימי בקשר, ולכן בלית ברירה אני מגישה התנגדות להמשך קידום הפרויקט, עד לפתרון הנושא.	אביבה יצחקי - ברגסון 6, תל אביב - יפו 6910606	1
א "תכנית מתוקנת (אדריכלות)", שמופיע ראשון ברשימת הקבצים בתיק הבניין המקוון - הקובץ אינו תקין. אי אפשר לפתוח אותו אחרי הורדה למחשב.	דפנה אולינסקי - ברגסון 3, תל אביב - יפו 6910603	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>ב מהן התכניות לחניה עבור הבניין החדש ברחוב ברגסון יש חניה מצד אחד בלבד ברחוב. בניה שם, ואח"כ מבנה עם מספר רב של דירות, יגביל מאוד את אפשרויות החניה של המתגוררים שם כיום. אודה להתייחסות לגבי תכניות החניה לבניין החדש. האם הרחוב יישאר ברוחבו המקורי כמו שהוא כרגע כדי שאפשר יהיה להמשיך לחנות בצידו במערבי של הכביש</p> <p>ג מתי צפויה להתחיל בניה כזו יש כרגע עומס של רכבים לבניה בשל התמ"א שמבוצע ברחוב טאגור 1-11 ואשר משתמש ברחוב ברגסון לכניסה ויציאה מאתר הבניה. האם ימתינו עם בניה חדשה עד שירד עומס הבניה מהצד השני של הרחוב בטאגור</p> <p>ד על איזה בסיס ניתן אישור לבניית 7 קומות הבניינים מסביב עולים לגובה של מקסימום 5 קומות. למה לאשר חריגה שכזו האם ההדמייה שבתיק הבניין מדוייקת כמה גבוהה תהיה קומת המסחר יש בניינים אחרים בשכונה שקומת הכניסה בגובה 2 קומות, ואז הבניין הופך גבוה עוד יותר. הגובה הזו חוסם את המרחב שהנוכחי של מי שרכשו דירות באיזור, יחסום את האויר, את הנוף. למה זה מגיע למי שבעלי דירות בשכונת</p> <p>ה לסיום, בקשה מיוחדת. אנחנו בשכונה סובלים כרגע מבנייה כל יום, כל היום. מ 7:00 ועד 19:00 עובדים בסמיכות לנו. מה שיוצר מצב בו 92% מזמן הערות שלנו בבית מלווה ברעש בניה. מרגע שמתעוררים להתארגן להתחיל את היום, ועד לסוף היום שעה לפני כניסה לשינה, כל הזמן הזה מלווה ברעש בלתי פוסק. עם הבנה שהקבלנים רוצים להתקדם ולכנות מה שיותר שעות ביום, אני רוצה לבקש, במיוחד לאור הפוסט-טראומה בה אנו חיים כולנו (הורים, ילדים, תינוקות, אנשי ונשות צבא ועוד). כולנו רגישים מאוד לרעש, באופן שמאוד מקשה על הבראה. כל רעש שולח אותנו לממ"ד מקלט, ורק אחריו בוחנים מהו ומנסים להירגע. אני רוצה לבקש הבנה מצדכם, ולהציע לבקש שהיתר הבניה יצומצם ב 8.5% כך שיום אחד בשבוע העבודות יפסיקו ב 16:00 – כדי שיהיה לנו אחר צהריים אחד של שקט יחסי. וכן, שבימי שישי יעבדו עד 12:00 (ולא עד 15:00 כמו שעכשיו), כדי שנקבל יום סביר של חיים בבית עם שקט יחסי ונסיון לתפקד באופן 'נורמלי' אל תוך השבת. בתקווה להבנה מצידכם. בברכה</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
התנגדות הוסרה	ההתנגדות הוסרה בתאריך 28.5.24	1
מומלץ לא לקבל	א. מבדיקה של התכנית הקיימת במערכת ה-GIS, הקובץ הקיים תקין וניתן	2

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>לקריאה ע"י התוכנה הייעודית לכך. ב. תכנית הבקשה כוללת ביטול 3 מ"ח ציבוריים קיימים בתחום רחוב ברגסון, לצורך הסדרת כניסת רכבים למעלית רכב לחניון התת קרקעי. הנ"ל אושר ע"י מחלקת דרכים ואגף התנועה, ותכנית חתומה על ידם מצורפת במגירה 8000 הייעודית. ג. ההתנגדות אינה לתכנון המוצע בבקשה. תחילת עבודות הבניה מושפעת ממשתנים רבים (ככל שתאושר) ולא ניתן להעריך את זמן תחילת העבודה. ד. מספר הקומות המוצע לבניין תואם את מספר הקומות המותר לפי מדיניות תמ"א 38 לאזור. ה. ההתנגדות אינה לתכנון המוצע בבקשה.</p>	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מסחר וקומת מרתף (מקלט משותף), עבור 18 יח"ד ו-6 יחידות מסחר, והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (עם גג שטוח) מעל 2 קומות מרתף, עבור 43 יח"ד ו-6 יחידות מסחר.
 על המגרש: הקמת גמל מים ופתח אוורור חדר טרפו בגבול המגרש הצדדי דרומי (גובל בשביל הולכי רגל), הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הצדדי דרומי ובגבול המגרש הצדדי מערבי, עקירות ונטיעות.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה.
3. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 318 (רחוב ברגסון), 40 (רחוב אנדרסן), 316 (שצ"פ), 311 (מבני ציבור) בגוש 6649.
4. לדחות את ההתנגדות לתחימת שעות הבניה המותרות, מאחר והוועדה לא דנה בעניינים אלו. לדחות את ההתנגדויות לגובה הבניין ולהסדרי החניה הנדרשים לצורך הקמת הבניין, מאחר ומספר הקומות תואם את המותר במדיניות תמ"א 38 והסדרי החניה המוצעים אושרו ע"י אגף התנועה, אגף דרכים ומכון הרישוי.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין.

#	התנאי
2.	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא.
3.	יחדות המסחר בקומת הקרקע לא תשמשנה למגורים
4.	דירות המגורים בקומות מעל לקרקע לא תשמשנה למסחר.
7	אישור משרד הבריאות
8	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים.
9	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
10	אישור רשות הכבאות
11	מתן התחייבות על דעת היועמ"ש לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי.

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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21,208.3 ₪.
7	יש לשמר את הגדר המערבית הגובלת עם השצ"פ, אין לבצע חפירה בין קיר הדיפון החדש והגדר הקיימת
8	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	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין.
2.	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא.
3.	יחדות המסחר בקומת הקרקע לא תשמשנה למגורים
4.	דירות המגורים בקומות מעל לקרקע לא תשמשנה למסחר.
2	שחרור בפועל עוגנים הזמניים
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך

#	התנאי
4	לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים 12-17,1000,1002,1003

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

20. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מסחר וקומת מרתף (מקלט משותף), עבור 18 יח"ד ו-6 יחידות מסחר, והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (עם גג שטוח) מעל 2 קומות מרתף, עבור 43 יח"ד ו-6 יחידות מסחר.
- על המגרש: הקמת גמל מים ופתח אוורור חדר טרפו בגבול המגרש הצדדי דרומי (גובל בשביל הולכי רגל), הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הצדדי דרומי ובגבול המגרש הצדדי מערבי, עקירות ונטיעות.
21. לאשר פתרון חלופי להסדרת 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה.
22. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 318 (רחוב ברגסון), 40 (רחוב אנדרסן), 316 (שצ"פ), 311 (מבני ציבור) בגוש 6649.
23. לדחות את ההתנגדות לתחימת שעות הבניה המותרות, מאחר והוועדה לא דנה בעניינים אלו. לדחות את ההתנגדויות לגובה הבניין ולהסדרי החניה הנדרשים לצורך הקמת הבניין, מאחר ומספר הקומות תואם את המותר במדיניות תמ"א 38 והסדרי החניה המוצעים אושרו ע"י אגף התנועה, אגף דרכים ומכון הרישוי.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין. 2. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה

#	תנאי
	שהיא. 3. יחדות המסחר בקומת הקרקע לא תשמשנה למגורים. 4. דירות המגורים בקומות מעל לקרקע לא תשמשנה למסחר.
7	אישור משרד הבריאות
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
9	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
10	אישור רשות הכבאות
11	מתן התחייבות על דעת היועמ"ש לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי.

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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21,208.3 ₪.
7	יש לשמר את הגדר המערבית הגובלת עם השצ"פ, אין לבצע חפירה בין קיר הדיפון החדש והגדר הקיימת
8	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין. 2. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא. 3. יחדות המסחר בקומת הקרקע לא תשמשנה למגורים. 4. דירות המגורים בקומות מעל לקרקע לא תשמשנה למסחר.

#	תנאי
2	שחרור בפועל עוגנים הזמניים
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים 12-17,1000,1002,1003

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 ברנר 22, יוחנן הסנדלר 7

6933/98	גוש/חלקה	23-0977	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0017-022	תיק בניין
267.00	שטח	21-02621	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אריאל שם טוב
הפלמ"ח 25, ראשון לציון 7532125 יגאל שם טוב
שושנה דמארי 22, רעננה 4334828 מתתיהו שם טוב
חיל המשמר 26, תל אביב - יפו 6969226 זהבה חבר
דונש גן 8, רמת גן 5228558

עורך הבקשה

יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 393.45

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>אנו כל בעלי הדירות מרחוב ברנר 20-א', הבניין הצמוד (מאוד) לברנר 22 המבקש הקלות הריסה ובניה - מביעים בזאת התנגדות להקלות המבוקשות בפרייקט ההריסה והבניה ברחוב ברנר 22 כמפורט להלן:</p> <p>כללי - יציבות ברנר 20א' וברנר 20 בהריסה וחפירה: א. הריסת מבנה וחפירה עמוקה בצמידות מוחלטת (כמטר אחד) מהבניין שלנו שנבנה מחול ים בשנת 1910 עלולה להשפיע חמורות על יציבות המבנה הישן, לגרום לו נזקים חמורים ואף לגרום לקריסתו. לא נעשו שום בדיקות למיטב ידיעתנו על ידי יוזמי ההריסה והבניה בברנר 22 והדבר מטריד מאוד שכן החיים בבניין שלנו אמורים להימשך. יש לבצע בדיקה הנדסית יסודית לגבי ההשפעה של חפירת קומות וההריסה על יציבותו של ברנר 20א' וברנר 20 וזאת באחריותם של היזם ועל חשבונם ולפני כל מתן היתר כלשהו להריסה. מדובר בחיי אדם. גובה המבנה - הקלה 4 והקלות נוספות: גובה המבנה המבוקש בהקלות כולל כמות קומות גבוהה וחריגה</p>	<p>אופיר חזן - השדות 16, עדנים 4592500, אורי גרוס - ברנר 20א, תל אביב - יפו 6382641, גליה דרימן - סירקין 23, תל אביב - יפו 6356225, יואב בר - הוז דב 13, תל אביב - יפו 6341606, תומר אקסטרמן - השדות 16, עדנים 4592500, תומר ברזני - סירקין 23, תל אביב - יפו 6356225, תמרה סלם - ברנר 20א, תל אביב - יפו 6382641</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>(7) משאר הרחוב, בעיקר בשל הוספת קומת עמודים. הדבר ישפיע על כל הרחוב ובעיקר על הבניין שלנו ועל כלל הדירות. זאת בנוסף לדרישה להקלה (7) - שינוי קו הבניין הקדמי ב-2 מטר שלמים וחסירת נוף לכל דירות החזית בבניינו.</p> <p>הקלה 1 - שינוי קו בניין צידי:</p> <p>שני הבניינים גם כך מהצמודים ביותר בעיר, מרחק כל כך קטן מקו המפגש בין שני המגרשים. אנו מתנגדים לחריגה בקו בניין צידי, מול ברנר 20א במרחק של 2.7 מטר בלבד. הקטנת המרווח בין שני המבנים ובין החלונות יגרור מרווח צפוף מאד עד בלתי נסבל. הקרבה בין חלונות שני המבנים מגדילה את הצפיפות ומקטינה את הפרטיות, את האור הנכנס ותוריד את איכות החיים וערך הדירה. כל זה בנוסף לתוספת של שתי קומות שממילא תוריד את כמות האור והשמש שתגיע לדירות.</p> <p>משך הבניה ופגיעה באיכות החיים ובגובה שכר הדירה:</p> <p>אנו צופים פגיעה כלכלית של ממש בפרוייקט ארוך טווח שכזה הכולל חפירת עומק, הוספת קומות באופן שיפגע בכל בעלי הדירות בבניינו - שרובן ככולן מושכרות ומהוות מקור פרנסה מרכזי עבור בעלי הדירות. הבנייה הממושכת תפגע באיכות חיי הדיירות ותוביל להורדה תלולה בשכר הדירה. אנו רואים בכך פגיעה של ממש בפרנסתנו ולאורך שנים.</p> <p>הקלה 6 - תוספת בריכה על הגג:</p> <p>בריכה על הגג היא מקור לקינון יתושים, ולמפגעים כגון ריח חריף ורעש. בסביבה רוויית חצרות, גגות ומסיבות אין מקום להתיר עוד בריכה על גג שתמרר את חיי השכנים.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>1. לנושא יציבות הבניין יצויין כי, כל בקשה מוגשת ע"י מהנדס אשר חתום על הבקשה ובאחריותו לדאוג לכך שלא יהיו פגיעות במבנים סמוכים, בנוסף ינתן תנאי לכך שבמידה וייגרם נזק הוא יהיה על אחריות המבקש.</p> <p>2. גובה הבניין תואם למדיניות תמ"א 38 החלה באזור, כמו כן בהתאמה לתכנית המופקדת.</p> <p>3. לעניין הקלה בקו בניין קדמי, יצויין כי לא מדובר על הקלה, שכן תכנית לב העיר מאפשרת הקטנת קווי בניין במגרשים ששטח הבנייה שלהם לכל קומה הוא קטן מ 125 מ"ר.</p> <p>4. הקלה בקו הבניין הצדדי ניתנת לאישור בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, כמו כן תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת מאפשרת הקטנה עד 2.7 מ'</p> <p>5. הבקשה תואמת תכניות חלות, לכל נושא אחר יש לפנות לערכאות המתאימות, שכן הוועדה אינה מתערבת בנושאים קנייניים</p> <p>6. ניתן לאפשר את תכנון הבריכה בהתאם למגמות התכנון ובהתאמה לתכנית</p>	<p>1</p>

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	המופקדת	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

1. לאשר הריסת המבנה הקיים במגרש ובניית מבנה חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 5 יח"ד הכולל:
 - א. בקומת מרתף 3-: מאגר מים, חדר משאבות, חדרים טכניים, מתקן חניה אוטומטי
 - ב. בקומת מרתף 2-: מתקן חניה אוטומטי, מחסן פרטי
 - ג. בקומת מרתף 1-: 4 מחסנים, חדר טכני, שטח נלווה כולל חצר אנגלית ליח"ד בקומת הקרקע, מתקן חניה אוטומטי.
 - ד. בקומת קרקע: חדר אשפה, חדר מדרגות, מעלית, לובי כניסה, חדר טכני משותף, יח"ד אחת עם שטח נלווה בקומת המרתף ומדרגות פנימיות לשטח בקומה מעל וכניסה למתקן חניה אוטומטי.
 - ה. בקומה א: , קומה עליונה של דירת טריפלס הכוללת ממ"ד ומרפסות גזזטרה
 - ו. בקומות ב' ג' ו- ד' - יח"ד אחת בכל קומה הכוללת ממ"ד ומרפסות גזזטרה
 - ז. בקומה ה': קומה תחתונה של דירת דופלקס הכוללת ממ"ד ומרפסות גזזטרה
 - ח. קומת גג חלקית: קומת עלינה של דירת דופלקס עם מרפסת גג ובריכת על הגג.
 - ט. קומת גג עליון: מתקנים טכניים.
- בכל הקומות: חדר מדרגות ומבואות ומעלית
- בחצר: גיבון, סגירת חלק מהחצר עבור דירת הקרקע, ריצוף דק.

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר.
2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 75 מ"ר עבור 3 יחידות דיור.
4. מילוי קומת עמודים, נידוד זכויות בין הקומות (ניצול זכויות ושיפור תכנון).
5. הגדלת קומת גג עד 65%

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכה במפלס הגג.
2. בהגבת הבניין בקומות המותרות מכח תב"ע ל-19.8 מ' (לא כולל קומה עליונה חלקית מכח תמ"א 38)
2. לדחות את ההתנגדויות לנושא יציבות הבניין, גובה הבניין, קווי בניין, ובריכה שכן מהנדס שלד חתום על הבקשה והבקשה תואמת לתכניות החלות על המגרש ותואמת לתכנית המופקדת.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט

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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני

התנאי

מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

1. לאשר הריסת המבנה הקיים במגרש ובניית מבנה חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 5 יח"ד הכולל:
 - א. בקומת מרתף 3:- מאגר מים, חדר משאבות, חדרים טכניים, מתקן חניה אוטומטי
 - ב. בקומת מרתף 2:- מתקן חניה אוטומטי, מחסן פרטי
 - ג. בקומת מרתף 1:- 4 מחסנים, חדר טכני, שטח נלווה כולל חצר אנגלית ליח"ד בקומת הקרקע, מתקן חניה אוטומטי.
 - ד. בקומת קרקע: חדר אשפה, חדר מדרגות, מעלית, לובי כניסה, חדר טכני משותף, יח"ד אחת עם שטח נלווה בקומת המרתף ומדרגות פנימיות לשטח בקומה מעל וכניסה למתקן חניה אוטומטי.
 - ה. בקומה א: , קומה עליונה של דירת טריפלקס הכוללת ממ"ד ומרפסות גזזטרה
 - ו. בקומות ב' ג' ו- ד' יח"ד אחת בכל קומה הכוללת ממ"ד ומרפסות גזזטרה
 - ז. בקומה ה': קומה תחתונה של דירת דופלקס הכוללת ממ"ד ומרפסות גזזטרה
 - ח. קומת גג חלקית: קומת עלינה של דירת דופלקס עם מרפסת גג ובריכת על הגג.
 - ט. קומת גג עליון: מתקנים טכניים.בכל הקומות: חדר מדרגות ומבואות ומעלית
בחצר: גיבון, סגירת חלק מהחצר עבור דירת הקרקע, ריצוף דק.

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר.
2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 75 מ"ר עבור 3 יחידות דיור.
4. מילוי קומת עמודים, ניווד זכויות בין הקומות (ניצול זכויות ושיפור תכנון).
5. הגדלת קומת גג עד 65%

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכה במפלס הגג.
2. בהגבת הבניין בקומות המותרות מכח תב"ע ל-19.8 מ' (לא כולל קומה עליונה חלקית מכח תמ"א 38)
2. לדחות את ההתנגדויות לנושא יציבות הבניין, גובה הבניין, קווי בניין, ובריכה שכן מהנדס שלד חתום על הבקשה והבקשה תואמת לתכניות החלות על המגרש ותואמת לתכנית המופקדת.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט

תנאים לתעודת גמר

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

תנאי	#
כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר	
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	6

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו 35

6963/23	גוש/חלקה	23-0028	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0199-035	תיק בניין
282.00	שטח	21-02512	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יאיר יזדן

נמירובר 10, תל אביב - יפו 6971310

עורך הבקשה

ליאור אלחסיד

פרישמן 80, תל אביב - יפו 6437513

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.50, כמות יח"ד לתוספת: 6 פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים ומסחר, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח (בכתובת ירמיהו 37), בן 3 קומות צמוד קרקע ודירת הגג, עם חזית מסחרית המכילה חנות ו-6 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חנות בקרקע ו-12 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-6 חדשות).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (בתוספות בנייה) ו. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 05/01/2022 שמספרו 202102512 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	הריסה בפועל של כל הקיים בשטח זיקת ההנאה. (1 רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
9	(2 אישור אגף הנכסים. אישור רשות הכבאות

הערות

- | | |
|---|---|
| # | התנאי |
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |
| 2 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים |
| 3 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

24. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים ומסחר, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח (בכתובת ירמיהו 37), בן 3 קומות צמוד קרקע ודירת הגג, עם חזית מסחרית המכילה חנות ו-6 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חנות בקרקע ו-12 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-6 חדשות).
25. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר**

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי

#	תנאי
	לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בתוספות בנייה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729א'.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 05/01/2022 שמספרו 202102512 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. הריסה בפועל של כל הקיים בשטח זיקת ההנאה.
8	(1 רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב 2) אישור אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מיכ"ל 26

6904/71	גוש/חלקה	23-0487	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0077-026	תיק בניין
384.00	שטח	21-01709	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פילנדנדרום 12 בע"מ

דרך ההדרים 84, שדה ורבורג 4493500

עורך הבקשה

יאיר זיק

ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות ודירה בקומה העליונה (רביעית חלקית), הכוללים:

- בכל הקומות: הוספת פיר מעלית חיצונית במרווח הצדדי- מערבי, תוספת קירות חיזוק וסגירת מרפסות אחוריות בסגירה קלה.
- בקומות הקרקע והראשונה הקיימות: תוספת ממ"ד לדירות הקדמיות
- בקומה שלישית קיימת : שינויים פנימיים בדירה קיימת בחזית הקדמית והקמת דירה חדשה בחזית האחורית , לשתי הדירות פתרון שיפור מיגון
- בקומה רביעית חדשה: השלמת קומה בהיקף הקומה שמתחתיה עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל אחת ומרפסת פתוחה לדירה הקדמית
- בקומת הגג החלקית: עבור יח"ד אחת עם שיפור מיגון ומרפסות גג
- גג עליון: בחלקו הקדמי שטח מוצמד לדירת הגג עם בריכה, ובחלקו האחורי שטח משותף עבור מתקנים טכניים.
- סה"כ גובה הבניין לאחר התוספת: 5 קומות וקומת גג חלקית עם 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
- כולל תמריצי תמ"א הבאים:
26. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
27. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
3. כולל ההקלות הבאות:
 1. הגדלת קומת גג עד 65%
 2. ניוז שטח עיקרי בין הקומות

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן על ידי תשלום לקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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	ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ.מ. מהנדסים
4	אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות ודירה בקומה העליונה (רביעית חלקית), הכוללים:
 1. בכל הקומות: הוספת פיר מעלית חיצונית במרווח הצדדי- מערבי, תוספת קירות חיזוק וסגירת מרפסות אחוריות בסגירה קלה.
 2. בקומות הקרקע והראשונה הקיימות: תוספת ממ"ד לדירות הקדמיות
 3. בקומה שלישית קיימת : שינויים פנימיים בדירה קיימת בחזית הקדמית והקמת דירה חדשה בחזית האחורית , לשתי הדירות פתרון שיפור מיגון
 4. בקומה רביעית חדשה: השלמת קומה בהיקף הקומה שמתחתיה עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל אחת ומרפסת פתוחה לדירה הקדמית
 5. בקומת הגג החלקית: עבור יח"ד אחת עם שיפור מיגון ומרפסות גג
 6. גג עליון: בחלקו הקדמי שטח מוצמד לדירת הגג עם בריכה, ובחלקו האחורי שטח משותף עבור מתקנים טכניים.
 7. סה"כ גובה הבניין לאחר התוספת: 5 קומות וקומת גג חלקית עם 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
2. כולל תמריצי תמ"א הבאים:
 1. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

2. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
3. כולל ההקלות הבאות:
 1. הגדלת קומת גג עד 65%
 2. ניוז שטח עיקרי בין הקומות
 4. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן על ידי תשלום לקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד

#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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	ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ.מ. מהנדסים
4	אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עובדיה מברטנורה 12, השל"ה 11

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

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

לתקן את החלטת הועדה מתאריך 15.2.2024 ולשנות תנאים למסלול ללא מכון הבקרה כך שהחלטה תהיה:

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	הצהרת המבקש שהוטענה ב-30.11.22 למינוי אגרונום לליווי צמוד של הבניה המבוקשת בקרבת עץ מספר 1 מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4320.00 ₪. 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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|--|--|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א' 3616
2 אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3 השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. |
| *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. | |
| **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. | |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 6 | יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו. |
| 7 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 15.2.2024 ולשנות תנאים למסלול ללא מכון הבקרה כך שהחלטה תהיה:

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

קומה ד' חדשה : בקונטור בניין קיים, 3 דירות חדשות עם חדרי מיגון מחוזקים ומרפסות ל-2 הדירות החזיתיות.

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	הצהרת המבקש שהוטענה ב-30.11.22 למינוי אגרונום לליווי צמוד של הבניה המבוקשת בקרבת עץ מספר 1 מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4320.00 ₪.
8	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א 3616' אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 138, ז'בוטינסקי 138א

6213/1153	גוש/חלקה	24-0234	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	14/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-138	תיק בניין
1,336.00	שטח	22-00828	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 2683.38
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מחסנים, חדרים טכניים, חדר טרפו
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות, הצמדת גינות, חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 46
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
אחר: הצמדה לגג פרטי, בריכה, מזגנים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
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 הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 24 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

2. לאשר הקמת בניין חדש בפינת הרחובות ז'בוטינסקי והלסינקי, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 46 יח"ד.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.64 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 22.03.2023 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
9	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
10	מפרט שימור עצים בוגרים מ 20/9/23 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 42,708 ₪.
11	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	קבלת אישורם של רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 22.03.2023
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	אושרה כריתה של עצים מספר 24,25,30 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:

#	התנאי
	1. רישיון כריתה לעץ
	2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
11	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
12	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
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	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
9	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
10	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

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-0011 מתאריך 03/07/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 24 יח"ד שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

2. לאשר הקמת בניין חדש בפינת הרחובות ז'בוטינסקי והלסינקי, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 46 יח"ד.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.64 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 22.03.2023 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	רמת הקרינה בחדר הטורנספורמציה תהיה עפ"י הדין
8	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.
9	מפרט שימור עצים בוגרים מ 20/9/23 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
10	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 42,708 ₪.
11	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
---	------

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	קבלת אישורם של רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 22.03.2023
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	אפשרה כריתה של עצים מספר 24,25,30 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').
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	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
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
11	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
12	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
9	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
10	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 ויצמן 121, יהודה המכבי 51

מספר בקשה	23-1871	גוש/חלקה	6212/139
תאריך הבקשה	26/12/2023	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
תיק בניין	0472-121	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	22-01719	שטח	790.00

מבקש הבקשה

ישראמיש השקעות מתחם יהודה מכבי בע"מ
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1844.04
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה, מחסנים וחדרים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 4
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 40
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: בריכה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
בריכה: נפח (מ"ק): 13.50, קומה: גג, מיקום: גג עליון, גודל: 13.75
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

- לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים למגורים, בן 4 קומות עבור 14 יחידות דיור אשר החל חיזוק מכוח תמ"א 38, אך לא סיום את הליך החיזוק והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף (מרתף (-4) חלקי), עבור 40 יחידות דיור סך הכל. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז (ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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	לבטל שטח כלוא במרתף ולתת ייעוד. לא מובן שטח מרוצף העורף במרווח מערבי מזוע לא חלק מחצר דירת הגן? לצבוע גדרות בצבע בתוכנית קרקע. לבטל אופניים במרווח קדמי מזרחי לוייצמן.

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 23,301.00 ₪.

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	אושרה כריתה של עץ מספר 3 4 5 6 15 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').

3. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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
7	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

התנאי
8 תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים למגורים, בן 4 קומות עבור 14 יחידות דיור אשר החל חיזוק מכוח תמ"א 38, אך לא סיום את הליך החיזוק והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף (מרתף 4-) חלקי, עבור 40 יחידות דיור סך הכל. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך:

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז (ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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	לבטל שטח כלוא במרתף ולתת ייעוד. לא מובן שטח מרוצף העורך במרווח מערבי מדוע לא חלק מחצר דירת הגן? לצבוע גדרות בצבע בתוכנית קרקע. לבטל אופניים במרווח קדמי מזרחי לוייצמן.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,301.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
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	אושרה כריתה של עץ מספר 3 4 5 6 15 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').

#	תנאי
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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
7	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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 הירקון 33, הרב קוק 7א

6914/25	גוש/חלקה	23-0346	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	27/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	0027-033	תיק בניין
2,903.00	שטח	21-01157	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייסיאר ראם הירקון בע"מ
שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 24, שטח הריסה (מ"ר): 4815.93, במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים נלווים למלונאות מטעם ע1, שטחי שירות ושטחים טכניים, חניות וחניות אופניים ואופנועים, בקומת הקרקע: אחר: מסחר, לובי כניסה למלון, לובי כניסה למגורים ושטח ציבורי, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 66, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: שטחים טכניים כגון מאגרי מים, ח. חשמל וכד', פירוט נוסף: פרויקט של עירוב שימושים עבור מגורים, מלונאות, מסחר ושטח עירוני ציבורי. מבנה של מגדל בן 20 קומות שבחלקו התחתון 10 קומות של מלון ובקומות עליונות מגורים ובניהם קומה משותפת לשימושים ציבוריים של המלון. המגדל מחובר באטריום למבנה נמוך של כ- 7 קומות בשימוש מלונאי. בגג המבנה הנמוך יש גג פעיל עבור המלון עם בריכה. בקומת הקרקע לובי כניסה למלון, לובי מגורים נפרד שימושים מסחריים ושטח עירוני ציבורי. הפרויקט יושב על 4 מרתפים בתת הקרקע עם שימושים נלווים למלונאות בהם ספא ואולם כנסים יחד עם שימושים טכניים וחניות, בריכה: קומה: 7, מיקום: גג מבנה נמוך, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בעל דירה ברחוב הירקון 38 נימוקי המתנגד: 1. נעשה שינוי בתכנית במיקום המגדל והמבנה הנמוך ובכך מהווה פגיעה של ממש אל מול נכס המתנגד.	מורלי לורנט - הירקון 38, תל אביב - יפו 6330504	1

#	מתנגדים	נימוק
		2. בניית המגדל מהווה פגיעה באיכות החיים וכן פגיעה כלכלית בשל משך עבודות הפרויקט, הסתרת הנוף לים, רוחות ובריזה. 3. בשל הפרויקט תהיה מצוקה במקומות החניה ברחוב וכן עומס תחבורתי ברחוב בשל תוספת הדיירים ברחוב שכבר עמוס כיום.
2	פפר רונן - הירקון 38, תל אביב - יפו 6330504	מתגורר ברחוב הירקון 38 נימוקי המתנגד: אישור התכנית יגרום למפגעי תעבורה קשים באזור וכן, פגיעה באיכות החיים.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין עצם הקמת הפרויקט: מיקום המגדל והמבנה המרקמי תוכננו בהתאם לתכנית העיצוב ופורסמו ההקלות הנדרשות על מנת לעמוד בחלופה השנייה בתכנית העיצוב כפי שמפורט בבדיקה המרחבית לבקשה ובהערות לטבלה. כמו כן, הפרויקט כולו נבחן בהתאם לתב"ע החלה על המגרש ובהתאם לתכנית העיצוב ולכן ניתן להמליץ לאישור את הפרויקט כפי שהוגש.
2. לעניין הנושא התחבורתי: הפרויקט נבחן מול אגף התנועה וכן מול תחנת תנועה וחניה וקיבל את האישורים הנדרשים לעניין זה וכן לתקני החניה ועמידה בהם בהתאם לנדרש בתב"ע.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)

1. לאשר את הבקשה, בתחום מגרש שבין הרחובות הירקון ממזרח, גאולה מצפון והרב קוק מדרום, הקמת מבנה המורכב מ-2 אגפים, אגף דרומי בן 7 קומות מסד מרקמיות ואגף צפוני ובו מגדל בן 22 קומות, הכוללים יחד: קומת קרקע + 6 קומות מסד + קומת מעבר/ גג פתוח + 14 קומות מגדל + גג טכני). המתחם עבור: 67 יחידות דיור, מלון הכולל 254 יחידות אירוח, שטח לצרכי ציבור באגף הצפוני עבור "בית הצעירים הבינלאומי של עיריית תל אביב יפו" ומסחר בהיקף קומת הקרקע. הכל מעל 4 קומות מרתפי חניה ומרתף עליון גלריה חלקי ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרום מערבית של המגרש מכיוון רחוב הרב קוק.

כמפורט:

28. ב-3 קומות המרתפים התחתונות (קומות 4--2-): חניות- 117 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 5 מקומות חניה לרכב נכה (מהם 3 מקומות בחניון ציבורי), מהם 50 מקומות ציבוריים, 4 מקומות חניה לרכב תפעולי, מהם 3 במרתף 1- ו- 1 מקום במרתף 2-, 32 מקומות חניה לאופנועים במרתפים, 137 חניות אופניים, מהם 70 מקומות בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות.
29. בקומת מרתף 3--4-, בנוסף: אחסנה מלונאות, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי חשמל ותקשורת וחדרים טכניים שונים.
30. בקומת מרתף 2- בנוסף: ספא מלון הכולל קבלה, חדרי טיפולים, ג'קוזי, סאונות, מלתחות ושירותים, חדר כושר מלון, שטחים עבור עובדי המלון הכולל מלתחות עובדים, חדר אוכל, אחסנה מלונאות ומגורים, חדר מכונות בריכה וחדרים טכניים שונים.
31. בקומת מרתף 1- וקומת הגלריה לקומה זו: שטח הסעדה בשטח כולל של 464 מ"ר, חדר משק בית, מטבח ראשי, שירותים, חדר טרנספורמציה, חדר אשפה, דחסניות, חדרי מיחזור וקרטונים מלון

- ומגורים, ממ"מ, משרד מנהל המלון, חדר גנרטור, אחסנה מלונאות ומגורים, חדרים טכנים שונים, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות.
32. בקומת הקרקע (קומה 1): שטח לצורכי ציבור עבור הכולל כניסה מכיוון רחוב גאולה, משרד, חללי התכנסות, אחסנה, ממ"מ, שירותים ומטבחון, שטחי מסחר הכוללים חלל מסחרי ומסעדה עם מטבח, רחבת כניסה למלון מכיוון רחוב גאולה, לובי המלון, משרד קבלה וחדר מזוודות, לובי מגורים מכיוון רחוב גאולה, חדר אופניים.
33. בקומות 2-7 המסד המרקמיות עבור המלון: בכל קומה 36 או 37 חדרי אירוח עם מרפסת לכל חדר, ממ"מים ופטייו ירוק בקומה 2, סה"כ: 219 חדרי אירוח
34. קומה 8 (קומת המעבר) עבור המלון וגג פתוח: האגף הצפוני כולל: 5 חדרי אירוח עם מרפסת גג ובריכת שחיה פרטית לכל חדר, ביזנס לאונג', שירותים ומלתחות, חדרים טכנים שונים, באגף הדרומי בגג הפתוח: בריכת שחיה, בריכת ילדים, פול בר בצמוד לגרעין המדרגות והמעליות עם פרגולה קלה מפלדה ואלומיניום בצמוד, אזור ישיבה פתוח בהיקף הקומה עם אזורי הצללה בצמוד לבריכה.
35. קומות 9-10 במגדל עבור המלון: בכל קומה 15 חדרי אירוח עם מרפסות לחלק מהחדרים, ממ"מ, סה"כ: 30 חדרי אירוח
36. קומות 11-21 במגדל עבור מגורים: סה"כ: 67 יחידות דיור
- קומה 11: 7 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 12: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 13: 5 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 14: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 15: 5 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 16: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 17: 6 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 18: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 19: 6 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 20: 4 דירות עם מרפסת לכל דירה, 2 ממ"דים ל-2 דירות, ממ"ק
קומה 21: 2 דירות עם מרפסת גג לכל דירה, ממ"ד לכל דירה
3. קומה 22 (קומת טכנית גבוהה): מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרים טכנים שונים והמשך פירי תשתיות, שטח עבור פנלים טרמו סולריים, מפוחים והמשך גרם המדרגות הכללי של המגדל.
4. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות, מעליות לכל השימושים, מעברים ומבואות, חדרים טכניים ופירי תשתיות משותפים בכל קומה.
5. בשטחים הפתוחים: הרחבת רחוב הירקון מ 10 מ' ל 21 מ', זיקות הנאה בהיקף המגרש, שפ"פ בזיקת הנאה לכיוון מערב, פיתוח שטח לרבות נטיעות, גינון, כיכר באזור המערבי של המגרש, שבילי אופניים, חניות אופניים, צובר גז, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב הרב קוק.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
8. בהתאם לחלופה השנייה בתכנית העיצוב תאע/ 3690 לתכנית תא/ 3690 פורסמו ההקלות הבאות:
- א. תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות הכולל של המגדל כמוגדר בתב"ע תוך שמירה על השטחים המותרים לכל שימוש וללא חריגה מגובה הכולל המותר (+85.00).
- ב. שינוי במיקום השימושים השונים בתוך קומות המבנה. הזזת "קומת מעבר" מקומה 6 לקומה 7 וצמצום ל-2 קומות מלונאיות מעל קומת המעבר במגדל. העברת קומה מלונאית מהמגדל למבנה המרקמי.
- ג. הגבהת קומה טיפוסית 6 מעל מפלס הכניסה (קומת מבנה המסד העליונה) עד גובה מכסימלי של 5 מטר.
- ד. הגבהת קומה מלונאית עליונה במגדל (קומה 9 מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומה 0) מ- 3.6 ל 6.0.

ה, הגדלת שטחי מרפסות מעבר ל 12 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המותרים לפי תב"ע לטובת מרפסות.

3. לעניין טענות המתנגדים, לדחות את טענותיהם שכן הבקשה כולה נבחנה ונבדקה בהתאם לתכנית 3690 ותכנית העיצוב ונבחנה מול כל הגורמים הרלוונטיים כפי המפורט בבדיקה המרחבית לבקשה.

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי, תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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	בהתאם לחוות דעת אדריכל העיר ע"י שושנה בר לב מיום 20.07.2022 תנאי להוצאת היתר : סימון זיקת הנאה בהתאם לתכנית העיצוב, הצגת חומרי הגמר במעטפת בהתאם לתכנית העיצוב, קבלת אישור: אגף שפע, אגף הנכסים, המחלקה לבניה בת קיימא
5	אישור סופי של משרד התיירות לשימוש המלונאי כתנאי למתן היתר בהתאם למכתבם מיום 27.4.22
6	לפי סעיף 6.4 בתב"ע - גובה מבנים/ בטיחות טיסה: א. אישור רת"א בשל הגבלות בניה בקרבה לשדה זב וכן הגבלות בגין תמ"א 2/4 נתב"ג, לרבות לנושא הקמת עגורנים ומנופים, תאום גובה לנושא זה והנחיות סימון. ב. אישור משרד הביטחון למבנה העולה בגובהו על 70 מ' מעל פני הים.
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8	בהתאם לסעיף 6.9 בתב"ע היתר להזרמת מי תהום לים יוסדר מול אגף ים וחופים של המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לקבלת רישיון על פי דין.
9	(1) חתימה על הסכם הקמה ביחס להקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה. (2) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח. (3) העברת דו"ח חיזוי קרינה לאיכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בהתאם לסעיף 6.3 בתב"ע 50 מקומות החניה הציבוריים לא יותרו להצמדה פרטית וינוהלו כחניון ציבורי.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	לשימוש המלונאי עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לאישורם להיתר והוראות

#	התנאי
	תמ"א/12/1
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,115.00 ₪.
8	(1) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה בהתאם לחוזה ההקמה. (2) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ₪.

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
3	חלק גבולות המגרש נמצאים בשטח ציבורי או מוגדר שצ"פ. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות, לפני תחילת עבודה. מומלץ לבצע את התאום ההנדסי מוקדם ככל האפשר וניתן לבצע לפני הגשת הבקשה להיתר אם יש בידי העורך תכנון פיתוח סופי.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: תאום עם אדריכל העיר ואגף שפע לתכנון הנופי וחומרי הגמר
6	(1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוונות מחלקות העירייה. (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה ההקמה. (3) הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניית הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	בהתאם לסעיף 6.10 בתב"ע הצגת היתר רעלים בר תוקף לרשות איכות הסביבה לגבי תפעול בריכת השחייה
5	בהתאם לסעיף 6.10 בתב"ע תנאי לאכלוס/ תעודת גמר לקומות המגורים, יהי טופס אכלוס/ גמר לקומות המלונאות, ופיתוח המרחב הציבורי בקרקע, בהתאם לתכנית העיצוב והבינוי האדריכלי.
6	בהתאם לסעיף 6.12 בתב"ע- להבטחת השימוש המלונאי: 1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה. וכן, השטחים הציבוריים במלון לא יוצמדו ליחידות ספציפיות. 2. תירשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 36 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור שלב ב' לעמידה בדרישות הבניה הירוקה לפי ת"י 5281 ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב לנושא זה.
9	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע דוגמאות בשטח

התנאי	#
אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים וחומרי הגמר	10
1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.	11
2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.	
3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסירי המסירה.	
4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.	
5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.	
6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.	
7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.	
רישום סופי של התצ"ר בטאבו	12

הערות

התנאי	#
פתרון חניה חלקו ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.	1
2) בהתאם לסעיף 6.12 בתב"ע: במידה ולא יתקבל אישור משרד הביטחון לגבהים המבוקשים בהתאם לסעיף 6.4.ג, יבוטלו זכויות הבניה אשר אינן במסגרת קווי הבניין, הגבהים ויתר הוראות הבינוי שלפי התכנית. ככל שיופחתו קומות, יחס בין המלונאות למגורים לא ישתנה.	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

חן קורלנדסקי: מדובר במבנה עם 7 קומות ומעל מגדל עבור 67 יחידות דיור ויחידות מלונאות. בחלק הצפוני שטח ציבורי, הכניסה לחנייה מהצד הדרומי - הרב קוק. בכל הרחובות קו הבניין הוא 4 מ', למעט רחוב הירקון - שם עשו הרחבה של הרחוב בהפקעה של 11 מ'. זה ממשיך את רצף הרחוב. הכל הוגש בהתאם לתוכנית עיצוב. התוכנית אושרה ב-2021. הכניסה של הרכבים היא בקו הבינוי, הרחוב עצמו יש לו 4 מ' פיתוח.

מיטל להבי: את אומרת שהמכונות ממתונות בתוך הרמפה אחרי קו 0 של הבניין.

חן קורלנדסקי: כן, אין פה עמדת המתנה.

מיטל להבי: איפה רכבי השירות של המלון?

חן קורלנדסקי: הכל בתת הקרקע.

מיטל להבי: לאיזה סוג של רכב מסחרי סדרתם את זה?

חן קורלנדסקי: הגובה של קומת המרתף העליונה הוגדר שיגיע עד 6 מ'.

מיטל להבי: הגובה של הרמפה והרוחב של הכניסה?

חן קורלנדסקי: יש תחנה של תברואה שמאשרת את התוכנית.

חן קורלנדסקי: תוכלי לראות בחתך את הגובה, איפה שמה שקשור לפריקה וטעינה הגובה גבוה יותר. אני רק רוצה להוסיף סעיף 5 להחלטה, לאשר את תוקפו של היתר ל-6 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט.

ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

1. לאשר את הבקשה, בתחום מגרש שבין הרחובות הירקון ממזרח, גאולה מצפון והרב קוק מדרום, הקמת מבנה המורכב מ-2 אגפים, אגף דרומי בן 7 קומות מסד מרקמיות ואגף צפוני ובו מגדל בן 22 קומות, הכוללים יחד: קומת קרקע + 6 קומות מסד + קומת מעבר/ גג פתוח + 14 קומות מגדל + גג טכני). המתחם עבור: 67 יחידות דיור, מלון הכולל 254 יחידות אירוח, שטח לצרכי ציבור באגף הצפוני עבור "בית הצעירים הבינלאומי של עיריית תל אביב יפו" ומסחר בהיקף קומת הקרקע. הכל מעל 4 קומות מרתפי חניה ומרתף עליון גלריה חלקי ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרום מערבית של המגרש מכיוון רחוב הרב קוק.

כמפורט:

3. **ב-3 קומות המרתפים התחתונות (קומות 4--2-):** חניות- 117 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 5 מקומות חניה לרכב נכה (מהם 3 מקומות בחניון ציבורי), מהם 50 מקומות ציבוריים, 4 מקומות חניה לרכב תפעולי, מהם 3 במרתף 1- ו- 1 מקום במרתף 2-, 32 מקומות חניה לאופנועים במרתפים, 137 חניות אופניים, מהם 70 מקומות בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות.
4. **בקומת מרתף 3--4-, בנוסף:** אחסנה מלונאות, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי חשמל ותקשורת וחדרים טכנים שונים.
5. **בקומת מרתף 2- בנוסף:** ספא מלון הכולל קבלה, חדרי טיפולים, ג'קוזי, סאונות, מלתחות ושירותים, חדר כושר מלון, שטחים עבור עובדי המלון הכולל מלתחות עובדים, חדר אוכל, אחסנה מלונאות ומגורים, חדר מכונות בריכה וחדרים טכנים שונים.
6. **בקומת מרתף 1- וקומת הגלריה לקומה זו:** שטח הסעדה בשטח כולל של 464 מ"ר, חדר משק בית, מטבח ראשי, שירותים, חדר טרנספורמציה, חדר אשפה, דחסניות, חדרי מיחזור וקרטונים מלון ומגורים, ממ"מ, משרד מנהל המלון, חדר גנרטור, אחסנה מלונאות ומגורים, חדרים טכנים שונים, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות.
7. **בקומת הקרקע (קומה 1):** שטח לצורכי ציבור עבור הכולל כניסה מכיוון רחוב גאולה, משרד, חללי התכנסות, אחסנה, ממ"מ, שירותים ומטבחון, שטחי מסחר הכוללים חלל מסחרי ומסעדה עם מטבח, רחבת כניסה למלון מכיוון רחוב גאולה, לובי המלון, משרד קבלה וחדר מזוודות, לובי מגורים מכיוון רחוב גאולה, חדר אופניים.
8. **בקומות 2-7 קומות המסד המרקמיות עבור המלון:** ככל קומה 36 או 37 חדרי אירוח עם מרפסת לכל חדר, ממ"מים ופטייו ירוק בקומה 2, סה"כ: 219 חדרי אירוח
9. **קומה 8 (קומת המעבר) עבור המלון וגג פתוח:** האגף הצפוני כולל: 5 חדרי אירוח עם מרפסת גג ובריכת שחיה פרטית לכל חדר, ביזנס לאונג', שירותים ומלתחות, חדרים טכנים שונים, באגף הדרומי בגג הפתוח: בריכת שחיה, בריכת ילדים, פול בר בצמוד לגרעין המדרגות והמעליות עם פרגולה קלה מפלדה ואלומיניום בצמוד, אזור ישיבה פתוח בהיקף הקומה עם אזורי הצללה בצמוד לבריכה.
10. **קומות 9-10 במגדל עבור המלון:** ככל קומה 15 חדרי אירוח עם מרפסות לחלק מהחדרים, ממ"מ, סה"כ: 30 חדרי אירוח
11. **קומות 11-21 במגדל עבור מגורים:** סה"כ: 67 יחידות דיור
קומה 11: 7 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 12: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 13: 5 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 14: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק

- קומה 15: 5 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 16: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 17: 6 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 18: 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
קומה 19: 6 דירות עם מרפסת לכל דירה, 1 ממ"ד לאחת הדירות, ממ"ק
קומה 20: 4 דירות עם מרפסת לכל דירה, 2 ממ"דים ל-2 דירות, ממ"ק
קומה 21: 2 דירות עם מרפסת גג לכל דירה, ממ"ד לכל דירה
3. קומה 22 (קומה טכנית גבוהה): מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי טכנים שונים והמשך פירי תשתיות, שטח עבור פנלים טרמו סולריים, מפוחים והמשך גרם המדרגות הכללי של המגדל.
4. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות, מעליות לכל השימושים, מעברים ומבואות, חדרי טכניים ופירי תשתיות משותפים בכל קומה.
5. בשטחים הפתוחים: הרחבת רחוב הירקון מ-10 מ' ל-21 מ', זיקות הנאה בהיקף המגרש, שפ"פ בזיקת הנאה לכיוון מערב, פיתוח שטח לרבות נטיעות, גיבון, כיכר באזור המערבי של המגרש, שבילי אופניים, חניות אופניים, צובר גז, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב הרב קוק.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
- בהתאם לחלופה השנייה בתכנית העיצוב תאע/ 3690 לתכנית תא/ 3690 פורסמו ההקלות הבאות:
 1. תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות הכולל של המגדל כמוגדר בתב"ע תוך שמירה על השטחים המותרים לכל שימוש וללא חריגה מגובה הכולל המותר (+85.00).
 2. שינוי במיקום השימושים השונים בתוך קומות המבנה. הזזת "קומת מעבר" מקומה 6 לקומה 7 וצמצום ל-2 קומות מלונאיות מעל קומת המעבר במגדל. העברת קומה מלונאית מהמגדל למבנה המרקמי.
 3. הגבהת קומה טיפוסית 6 מעל מפלס הכניסה (קומת מבנה המסד העליונה) עד גובה מכסימלי של 5 מטר.
 4. הגבהת קומה מלונאית עליונה במגדל (קומה 9 מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומה 0) מ-3.6 ל-6.0.
 5. הגדלת שטחי מרפסות מעבר ל-12 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המותרים לפי תב"ע לטובת מרפסות.
3. לעניין טענות המתנגדים, לדחות את טענותיהם שכן הבקשה כולה נבחנה ונבדקה בהתאם לתכנית 3690 ותכנית העיצוב ונבחנה מול כל הגורמים הרלוונטיים כפי המפורט בבדיקה המרחבית לבקשה.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי, תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.
5. לאשר את תוקפו של ההיתר ל-6 שנים.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ.
2	דוח 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	בהתאם לחוות דעת אדריכל העיר ע"י שושנה בר לב מיום 20.07.2022 תנאי להוצאת היתר: סימון זיקת הנאה בהתאם לתכנית העיצוב, הצגת חומרי הגמר במעטפת בהתאם לתכנית העיצוב, קבלת אישור: אגף שפע, אגף הנכסים, המחלקה לבניה בת קיימא
5	אישור סופי של משרד התיירות לשימוש המלונאי כתנאי למתן היתר בהתאם למכתבם מיום 27.4.22
6	לפי סעיף 6.4 בתב"ע- גובה מבנים/ בטיחות טיסה: א. אישור רת"א בשל הגבלות בניה בקרבה לשדה דב וכן הגבלות בגין תמ"א 2/4 נתב"ג, לרבות לנושא הקמת עגורנים ומנופים, תאום גובה לנושא זה והנחיות סימון. ב. אישור משרד הביטחון למבנה העולה בגובהו על 70 מ' מעל פני הים.
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8	בהתאם לסעיף 6.9 בתב"ע היתר להזרמת מי תהום לים יוסדר מול אגף ים וחופים של המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לקבלת רישיון על פי דין.
9	(1) חתימה על הסכם הקמה ביחס להקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה. (2) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח. (3) העברת דו"ח חיזוי קרינה לאיכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בהתאם לסעיף 6.3 בתב"ע 50 מקומות החניה הציבוריים לא יותרו להצמדה פרטית ויונהלו כחניון ציבורי.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	לשימוש המלונאי עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לאישורם להיתר והוראות תמ"א/א 1/12
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,115.00 ₪.
8	(1) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה בהתאם לחוזה ההקמה. (2) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	חלק גבולות המגרש נמצאים בשטח ציבורי או מוגדר שצ"פ. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל

#	תנאי
	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות, לפני תחילת עבודה. מומלץ לבצע את התאום ההנדסי מוקדם ככל האפשר וניתן לבצעו לפני הגשת הבקשה להיתר אם יש בידי העורך תכנון פיתוח סופי.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: תאום עם אדריכל העיר ואגף שפע לתכנון הנופי וחומרי הגמר
6	(1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (3) הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	בהתאם לסעיף 6.10 בתב"ע הצגת היתר רעלים בר תוקף לרשות איכות הסביבה לגבי תפעול בריכת השחיה
5	בהתאם לסעיף 6.10 בתב"ע תנאי לאכלוס/ תעודת גמר לקומות המגורים, יהי טופס אכלוס/ גמר לקומות המלונאות, ופיתוח המרחב הציבורי בקרקע, בהתאם לתכנית העיצוב והבינוי האדריכלי.
6	בהתאם לסעיף 6.12 בתב"ע- להבטחת השימוש המלונאי: 1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה. וכן, השטחים הציבוריים במלון לא יוצמדו ליחידות ספציפיות. 2. תירשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 36 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור שלב ב' לעמידה בדרישות הבניה הירוקה לפי ת"י 5281 ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב לנושא זה.
9	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
10	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים וחומרי הגמר
11	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	פתרון חניה חלקו ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	בהתאם לסעיף 6.12 בתב"ע: במידה ולא יתקבל אישור משרד הביטחון לגבהים המבוקשים בהתאם לסעיף 6.4 ג, יבוטלו זכויות הבניה אשר אינן במסגרת קווי הבניין, הגבהים ויתר הוראות הבינוי שלפי התכנית. ככל שיופחתו קומות, יחס בין המלונאות למגורים לא ישתנה.

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 73, הגבור האלמוני 38

6133/872	גוש/חלקה	24-0571	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	17/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-073	תיק בניין
2,294.00	שטח	23-00741	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איזור מרתפים, כמות מקומות חניה: 69

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות המכילים 65 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
	אבי ריימונד - הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146	1
בניית בריכות שחייה על הגג מהווה מטרד ומקור לבעיות רבות	אורית לאה פירסט - הרב אורבך 18, רמת השרון 4740010	2
רצ"ב כתב התנגדות מפורט כולל הנימוקים והטיעונים	סטלה אבידן - לה גוארדיה 38, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3, תל אביב - יפו 6722720	3

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:

1. פרסום מבלבל מאחר ולא מצוין בו את הכתובת הגיבור האלמוני 40, בנוסף מצוין תוספת 37 יח"ד ל-22, אך מדובר על תוספת של 43 יח"ד ל-22 הקיימות.
2. הריסת מבנה אחד והקמת 2 בניינים נוגד את תקנות התכנון והבנייה מאחר ומהווה שינוי מהותי של הסביבה.
3. פגיעה בשטחים ירוקים ועדיפות לבניה לגובה, בנוסף עריכת בחינה יסודית ע"י אגרונום.
4. התכנית תיצור מצוקת תנועה וחניה מרחוב הגיבור האלמוני.
5. ההדמיות בתיק הבניין מציגות את הבניינים המתוכננים ללא התייחסות לסביבה.
6. חריגה בקו בניין צדדי ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12.5 מ' מהווה פגיעה בבעלי הדירות והקלה של הבלטת גזזטרואות תגרום לתחושת מחנק מצד הולכי הרגל.
- הקרבה המבוקשת בין הבניינים והצפיפות הינן תוצאה של הקלות וסטיות ניכרות מהוראות התכנית החלה ואשר אינן בגדר הקלות וסטיות אשר רשות מקומית מוסמכת לאשרן.
- בנוסף תכנון של מרתף משותף עם חלקות סמוכות ללא שינוי תב"ע.
7. לא ניתן לאשר הקלות מאחר והבקשה הוגשה לאחר ה-1.1.23.
8. החדרת עוגנים במגרשים הגובלים מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקנייניות וחשש ליציבות המבנה כאשר יהרסו הבניינים הסמוכים.
9. חשש כי בריכות שחייה על הגג יהוו מטרד, היה מוטב לתכנן בריכת שחיה לכלל הדיירים.
10. התכנית לא משלבת מתקני פינוי אשפה מודרניים כדוגמת פיר אשפה קומתי.
11. העדר מאפייני בניה ירוקה בתכנית.

התייחסות להתנגדויות:

1. פרסום הבקשה להיתר נעשה ע"י מבקשי ההיתר, עפ"י דו"ח פרסום מתאריך 18/12/2023, 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. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ובנוסף מספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 65 יח"ד כמתוכנן.
2. ניתן להמליץ על הקמת 2 בניינים בהתאם לתקנות סטייה ניכרת בהתקיים מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים ובכך שהוספת הבניין לא תשנה את אופייה של הסביבה הקרובה. בתיאום שנעשה עם צוות התכנון טרם הגשת הבקשה הומלץ על הקמת 2 בניינים. מספר הקומות ויחס הבינוי המוצע מתוך המגרש לסביבתו תואמים את מגמת הפיתוח והתכנון במרחב בו ממוקם הפרויקט. המרחק המוצע בין הבניינים על החלקה (10 מ') תואם את המדיניות לפיה מרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-8 מ'.
3. התחדשות עירונית ובניה מכח תמ"א 38 מהוות תוספת בניה משמעותית שמשנה את יחסי הבניה על החלקה. בנוסף לפי תכנית המתאר 5000, המגרש מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית ומיועד לבינוי של עד 8 קומות כולל הבניה על הגג עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה. התכנית המוצעת שומרת על בינוי של עד 8 קומות עם מרווחים ראויים והבטחת שטחים ירוקים לטובת עצים, צמחייה וגיבון.
- בנוסף, על פי דרישת צוות התכנון הוקצו זיקות הנאה ברוחב של 1.5 מ' מכל חלקה ובסך הכל 3 מ' בין החלקות לטובת מעבר בין רחוב דיין משה לגיבור האלמוני. התקבל סקר עצים וקיים תנאי בהיתר לנושא הטיפול בעצים המיועדים לשימור.
4. פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים לשם הקלה בזרימת התנועה ברחוב.
5. ההדמיה המוצגת לבקשה הנדונה אינה סטטוטורית.
6. הבקשה נבדקה בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38 לפיה המרחק מגבול מגרש צדדי לא יפחת מ-4 מ'. המרפסות מתוכננות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העירייה לדרוש תכנון תב"ע. בנוסף חתמו על הבקשה 81% מבעלי הזכויות.

7. ניתן לבקש הקלות עבור תכנית שהתקבל אישור להפקידה לפני 01/01/2023.
- התכניות החלות על המגרש הופקדו לפני תאריך זה וניתן להמשיך להגיש בקשות להקלה עד סוף שנת 2024.
8. החדרת עוגנים פורסמה לייזוע ציבור ולא מהווה הקלה, העוגנים הינם זמניים ונועדו לצורך שמירת יציבות הקרקע של המגרשים הגובלים, נוסף תנאי להפקדת העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ובמידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו. הוועדה מטפלת בנושאים תכנוניים בלבד ובחינה תכנונית ניתן להתיר החדרת עוגנים זמניים.
9. בעל ההיתר מחויב כי הבריכה תעמוד בתקנות התכנון והבניה, רעש הנובע מבריכת שחיה על הגג אינו חריג מרעשי סביבה עירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. בנוגע לבריכה משותפת מדובר בטענה קניינית שאינה משיקוליה של הוועדה.
10. תכנון חדרי האשפה המוצעים תואם הנחיות מרחביות, נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים.
11. נוסף תנאי לקבלת תעודת גמר להצגת אישור כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
 - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יונטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
9	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 71, 73, 75 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות. מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים? מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?
מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.
מיטל להבי: האם שינינו את הטיפולוגיה?
אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל-2 בניינים, זאת אותה חלקה.
מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?
אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2 הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.
ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?
אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.
ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?
מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.
ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?
מעין חזן: חצר משותפת.
מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?
מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.
מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור כל אחד. איפה התועלת?
אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.
מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.
אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית, תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.
מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.
מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין החלקות.
מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?
מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין החלקות ובין הרחובות הראשיים.
ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.
מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

37. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
38. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

40. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוד זכויות בין הקומות.

41. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.

#	תנאי
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

#	תנאי
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 71, הגבור האלמוני 36

6133/871	גוש/חלקה	24-0572	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	17/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-071	תיק בניין
2,298.00	שטח	23-00743	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איזור מרתפים, כמות
מקומות חניה: 69
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות
המכילים 65 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים
צובר גז והעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.

- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוז זכויות בין הקומות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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

#	התנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

מעייין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 71, 73, 75 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה

- בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.
- מיטל להבי:** איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?
- מעין חזן:** זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.
- מיטל להבי:** מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?
- מעין חזן:** אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.
- מיטל להבי:** האם שינינו את הטיפולוגיה?
- אודי כרמלי:** במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל-2 בניינים, זאת אותה חלקה.
- מיטל להבי:** איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?
- אודי כרמלי:** אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2 הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.
- ראובן לדיאנסקי:** מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?
- אודי כרמלי:** במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.
- ראובן לדיאנסקי:** מה המרחק בין כל בניין?
- מעין חזן:** 8 מ' או 6 מ'.
- ראובן לדיאנסקי:** מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?
- מעין חזן:** חצר משותפת.
- מיטל להבי:** מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?
- מעין חזן:** זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.
- מיטל להבי:** זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור כל אחד. איפה התועלת?
- אודי כרמלי:** לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.
- מיטל להבי:** אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.
- אודי כרמלי:** יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית, תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.
- מלי פולישוק:** 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.
- ליאור שפירא:** אנחנו מאשרים.
- מעין חזן:** זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין החלקות.
- מיטל להבי:** מעבר לרחובות הראשיים?
- מעין חזן:** נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין החלקות ובין הרחובות הראשיים.
- ליאור שפירא:** לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.
- מעין חזן:** בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

42. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

43. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל

קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

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

- a. סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- b. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- c. קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג.
- d. תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- e. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

45. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- a. הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- b. תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- c. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- d. הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- e. ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- f. ניוד זכויות בין הקומות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 75, הגבור האלמוני 40

6133/873	גוש/חלקה	24-0787	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	02/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-075	תיק בניין
2,304.00	שטח	23-00737	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 2026.11
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איורור מרתפים, כמות
מקומות חניה: 69
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות
המכילים 65 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
	אבי ריימונד - הגבור האלמוני 40א, תל אביב - יפו 6742146	1
ההתנגדות מצורפת בקובץ נפרד	אביבה כהן - לה גוארדיה 70, תל אביב - יפו 6732501, אורית כהן בר הדס - לה גוארדיה 72, תל אביב - יפו 6732502	2

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:

1. פרסום מבלבל מאחר ולא מצוין בו את הכתובת הגיבור האלמוני 40, בנוסף מצוין תוספת 37 יח"ד ל-22, אך מדובר על תוספת של 43 יח"ד ל-22 הקיימות.

2. הריסת מבנה אחד והקמת 2 בניינים נוגד את תקנות התכנון והבנייה מאחר ומהווה שינוי מהותי של הסביבה.
3. פגיעה בשטחים ירוקים ועדיפות לבניה לגובה, בנוסף עריכת בחינה יסודית ע"י אגרונום.
4. התכנית תיצור מצוקת תנועה וחניה מרחוב הגיבור האלמוני.
5. ההדמיות בתיק הבניין מציגות את הבניינים המתוכננים ללא התייחסות לסביבה.
6. חריגה בקו בניין צדדי ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12.5 מ' מהווה פגיעה בבעלי הדירות והקלה של הבלטת גזוזטראות תגרום לתחושת מחנק מצד הולכי הרגל.
- הקרבה המבוקשת בין הבניינים והצפיפות הינן תוצאה של הקלות וסטיות ניכרות מהוראות התכנית החלה ואשר אינן בגדר הקלות וסטיות אשר רשות מקומית מוסמכת לאשרן.
- בנוסף תכנון של מרתף משותף עם חלקות סמוכות ללא שינוי תב"ע.
7. לא ניתן לאשר הקלות מאחר והבקשה הוגשה לאחר ה-1.1.23.
8. החדרת עוגנים במגרשים הגובלים מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקנייניות וחשש ליציבות המבנה כאשר יהרסו הבניינים הסמוכים.
9. חשש כי בריכות שחייה על הגג יהוו מטרד, היה מוטב לתכנן בריכת שחיה לכלל הדיירים.
10. התכנית לא משלבת מתקני פינוי אשפה מודרניים כדוגמת פיר אשפה קומתי.
11. העדר מאפייני בניה ירוקה בתכנית.

התייחסות להתנגדויות:

1. פרסום הבקשה להיתר נעשה ע"י מבקשי ההיתר, עפ"י דו"ח פרסום מתאריך 18/12/2023, 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. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ובנוסף מספר יחידות הדיור לפי תכנית ג' 1 ובסה"כ 65 יח"ד כמתוכנן.
2. ניתן להמליץ על הקמת 2 בניינים בהתאם לתקנות סטייה ניכרת בהתקיים מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים ובכך שהוספת הבניין לא תשנה את אופייה של הסביבה הקרובה.
- בתיאום שנעשה עם צוות התכנון טרם הגשת הבקשה הומלץ על הקמת 2 בניינים.
- מספר הקומות ויחס הבינוי המוצע מתוך המגרש לסביבתו תואמים את מגמת הפיתוח והתכנון במרחב בו ממוקם הפרויקט. המרחק המוצע בין הבניינים על החלקה (10 מ') תואם את המדיניות לפיה מרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-8 מ'.
3. התחדשות עירונית ובניה מכח תמ"א 38 מהוות תוספת בניה משמעותית שמשנה את יחסי הבניה על החלקה. בנוסף לפי תכנית המתאר 5000, המגרש מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית ומיועד לבינוי של עד 8 קומות כולל הבניה על הגג עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה.
- התכנית המוצעת שומרת על בינוי של עד 8 קומות עם מרווחים ראויים והבטחת שטחים ירוקים לטובת עצים, צמחייה וגיבון.
- בנוסף, על פי דרישת צוות התכנון הוקצו זיקות הנאה ברוחב של 1.5 מ' מכל חלקה ובסך הכל 3 מ' בין החלקות לטובת מעבר בין רחוב דיין משה לגיבור האלמוני.
- התקבל סקר עצים וקיים תנאי בהיתר לנושא הטיפול בעצים המיועדים לשימור.
4. פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים לשם הקלה בזרימת התנועה ברחוב.
5. ההדמיה המוצגת לבקשה הנדונה אינה סטטוטורית.
6. הבקשה נבדקה בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38 לפיה המרחק מגבול מגרש צדדי לא יפחת מ-4 מ'. המרפסות מתוכננות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת.
- לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העירייה לדרוש תכנון תב"ע.
- בנוסף חתמו על הבקשה 81% מבעלי הזכויות.
7. ניתן לבקש הקלות עבור תכנית שהתקבל אישור להפקידה לפני ה-01/01/2023.
- התכניות החלות על המגרש הופקדו לפני תאריך זה וניתן להמשיך להגיש בקשות להקלה עד סוף שנת 2024.

8. החדרת עוגנים פורסמה לייזוע ציבור ולא מהווה הקלה, העוגנים הינם זמניים ונועדו לצורך שמירת יציבות הקרקע של המגרשים הגובלים, נוסף תנאי להפקדת העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ובמידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו. הוועדה מטפלת בנושאים תכנוניים בלבד ובחינה תכנונית ניתן להתיר החדרת עוגנים זמניים.
9. בעל ההיתר מחויב כי הברכה תעמוד בתקנות התכנון והבניה לעניין תברואה, רעש הנובע מברכת שחיה על הגג אינו חריג מרעשי סביבה עירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. בנוגע לברכה משותפת מדובר בטענה קניינית שאינה משיקוליה של הוועדה.
10. תכנון חדרי האשפה המוצעים תואם הנחיות מרחביות, נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים.
11. נוסף תנאי לקבלת תעודת גמר להצגת אישור כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות.

חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
 - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים

ראויים זיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	הפקדת ערכות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

#	התנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	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.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 71,73, 75 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.

מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?

מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?

מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.
מיטל להבי: האם שיינו את הטיפולוגיה?

אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל2 בניינים, זאת אותה חלקה.
מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?

אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2 הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?

אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?

מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?

מעין חזן: חצר משותפת.

מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?

מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.

מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור כל אחד. איפה התועלת?

אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.

מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.

אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית, תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.

מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין החלקות.

מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?

מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין החלקות ובין הרחובות הראשיים.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.

מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

46. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

47. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

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

- a. סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- b. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- c. קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- d. תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- e. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

49. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- a. הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- b. תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
- c. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- d. הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- e. ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- f. ניווד זכויות בין הקומות.

50. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה המלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

#	תנאי
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו

#	תנאי
	בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 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 הפלמ"ח 47

6133/969	גוש/חלקה	23-1650	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	22/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1007-047	תיק בניין
794.00	שטח	22-01562	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אדלר הפלמ"ח 47 תל אביב התחדשות עירונית בע"מ
גינת המלאכה 3, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

גדעון רוזן
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 947.80
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: 24 חניות, חדר טראפו, מתקנים טכניים, שטח נילוה לדירות, חצרות אנגליות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 דירות גן, מחסן אופניים, חדר אשפה, נישת גז, רצועה מפולשת בחזית בעומק 2.5 מ'
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 18
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: 2 דירות גג, יחידות מיזוג אוויר
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפת ירידה למרתף חניה, שטחים פרטיים לדירות הגן, רחבת כיבוי אש, חניות אופניים, הוצאת/הכנסת אוויר טראפו, כמות מקומות חניה: 24, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.60
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אילן מלכה - שדה יצחק 94, תל אביב - יפו 6722716, ציפורה ברדיס - שדה יצחק 96, תל אביב - יפו 6722717	מבקשים כתנאי לאישור הבקשה בפלמח 47 לחייב זיקת מעבר לטובת פרויקט ביצחק שדה 94-96 שנמצא בתהליכי תכנון.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אין מניעה מלאשר את הבקשה כפי שהוגשה כעת. זיקת מעבר אינה סטטוטורית ועל כן אין אפשרות לחייב את המבקש בכך.	מומלץ לא לקבל

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

לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הוועדה:

מרפסות בקו בניין אחורי - 2 מ' מקו בניין אחורי

מרפסות בקו בניין קדמי - 2 מ' מקו בניין קדמי.

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

1. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.

2. תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1.

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

4. מילוי קומת עמודים.

לדחות את ההתנגדות שכן זיקת מעבר אינה סטטוטורית ועל כן אין אפשרות לחייב את המבקש בכך.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו

עיר ללא הפסקה

- # התנאי
- בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
- 3 תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצר בטאבו
- 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

מלי פולישוק: באחת ההתנגדויות הם מבקשים זיקת הנאה ליצחק שדה, ואתם אומרים שאי אפשר לחייב זיקת הנאה, אבל בחלק מהתוכניות כן מחייבים זיקת הנאה. אודי כרמלי: אי אפשר לחייב ולכפות זיקת הנאה. רק בהסכמה בהיתרים. מלי פולישוק: כל זיקות הנאה זה רק בהסכמה? אודי כרמלי: בתב"עות אני יכול לחייב, בהיתרים אני לא יכול לחייב, אלא אם יש הסכמה. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הוועדה:
מרפסות בקו בניין אחורי - 2 מ' מקו בניין אחורי
מרפסות בקו בניין קדמי - 2 מ' מקו בניין קדמי.

53. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- a. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
b. תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1.
c. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
d. מילוי קומת עמודים.

לדחות את ההתנגדות שכן זיקת מעבר אינה סטטוטורית ועל כן אין אפשרות לחייב את המבקש בכך.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצר בטאבו
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרטוב 14

6135/231	גוש/חלקה	24-0043	בקשה מספר
התקוה	שכונה	11/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1089-014	תיק בניין
496.00	שטח	22-00355	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אברהם דואק
הצנחנים 12, גבעתיים 5341949

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 204.92
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום, אני מגישה התנגדות להקלות בסעיפים הבאים: 1. 6% משטח המגרש - כבעלת חלק של 50% משטח המגרש, אני מבקשת שההקלה של 6% תהיה בהתאם לחלקי בבעלות על המגרש. 2. הבלטת מרפסת 1.2 מ' מקו בנין - הבנין שלי לא בנוי עד קו 0 ולכן, מעבר לבליטת המרפסת המבוקשת תהיה בליטה של הבנין המבוקש מהבנין שלי בעוד כ- 1 מ'.	רחל מועדה - הרטוב 14, תל אביב - יפו 6763039	1

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן המרפסת מוצעת בהתאם למותר בתקנות בניה במרווחים (1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי). לעניין ההתנגדות להקלה של 6%, הבקשה כוללת ניצול יחסי של 6% בהתאם לחלק של המבקשים ולא פוגע בחלק היחסי המתנגדת.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

1. **לאשר את הבקשה להריסת אגף דרומי קיים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם האגף הצפוני בן 3 קומות והקמת אגף חדש למגורים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג מהדירה העליונה ומעל קומת מרתף משותפת, עבור סה"כ 4 יח"ד, בתוספת ההקלות הבאות:
-תוספת של 6% יחסיים (המהווים 14.88 מ"ר) מעבר ל-266.6 מ"ר המותרים לפי תכנית-בניה לפי קו בניין צדדי דרומי של 2.7 מ' במקום 3.0 המותרים לפי תכנית-הגבהת המבנה בשיעור 0.5 מ' ממפלס הרחוב.**
2. **לאשר פתרון חניה חלופי עבור 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים.**
3. **לדחות את ההתנגדות להבלטת מרפסת קדמית של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר לש 3 מ' מאחר והמוצע תואם את המותר בתקנות בניה במרחים.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
3	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה

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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

55. לאשר את הבקשה להריסת אגף דרומי קיים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם האגף הצפוני בן 3 קומות והקמת אגף חדש למגורים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג מהדירה העליונה ומעל קומת מרתף משותפת, עבור סה"כ 4 יח"ד, בתוספת ההקלות הבאות:
-תוספת של 6% יחסיים (המהווים 14.88 מ"ר) מעבר ל-266.6 מ"ר המותרים לפי תכנית.
-בניה לפי קו בניין צדדי דרומי של 2.7 מ' במקום 3.0 המותרים לפי תכנית.
-הגבהת המבנה בשיעור 0.5 מ' ממפלס הרחוב.
56. לאשר פתרון חניה חלופי עבור 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים.
57. לדחות את ההתנגדות להבלטת מרפסת קדמית של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר לש 3 מ' מאחר והמוצע תואם את המותר בתקנות בניה במרוחים.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
3	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

#	תנאי
	ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 נהלל 13

7110/175	גוש/חלקה	23-0798	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	31/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0720-013	תיק בניין
1,328.00	שטח	21-01624	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ
שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301

עורך הבקשה

איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2257.77, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חנייה, חדר מונים, מאגר מים, חדר שנאים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים + חדר אופניים + ממ"מ + מסחר לרח' זימן, כמות חנויות: 3, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 53, על הגג: אחר: דירות גג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 61,

נפח חפירה (מ"ק): 13,500.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסף נקש - נהלל 11, תל אביב - יפו 6745411	שלום רב, אני בעל דירה בבניין הסמוך נהלל 11 ת"א. לתכנית המוגשת השפעה רבה במגוון היבטים ביחס לדירת. החומר אשר הועבר אלי הוא רב ואין ביכולתי להעמיק עם אנשי מקצוע בקבועי הזמן שניתנו לי תחת שביתה של עיריית תל אביב המתקיימת נכון לרגע זה. אציין כי יזמתי ישיבת בעלי דירות בנהלל 11 השבוע לאור הבנייה הצפויה וכל הדיירים מוטרדים מאוד. מבקש לקבל ארכה להגשת התנגדות מנומקת.

נימוק	מתנגדים	#
בברכה, עו"ד אסף נקש		
1. ההתנגדות שלי מתייחסת לכמות הדירות שהיזם מבקש לבנות - 53, אני מבקש לא לתת הקלות בנושא זה כי: זה יחס עצום - מעל פי 2.5 ביחס לדירות הקיימות. בהשלכה לכל שכונת נחלת יצחק מקבלים ירידה באיכות חיים. שיטחי ציבור אינם גדלים באופן זומה: פארקים, גינות, כבישים, גנים בתי-ספר בהכל תגדל הצפיפות באופן קריטי. 2. הבניין כולל שטח מסחרי (חנויות, בית מרקחת) בחזית רח' זימן, הבניין מאפשר זכות גישה אליהם מרחוב נהלל, התוכנית החדשה מונעת את היכולת הזו, מבקש לדאוג שגם בבניין החדש ישמר המעבר לנוחות התושבים המשתמשים, מזה עשרות שנים.	אפרים גורפינקל - נהלל 11, תל אביב - יפו 6745411	2

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:

1. הזמן להתנגדות לא מאפשר התייעצות עם אנשי מקצוע, מבוקשת ארכה להגשת התנגדות.
2. השפעה רבה על הסביבה שתפגע באיכות החיים בשכונה.
3. שמירה על מעבר גישה מרחוב נהלל לשטחי המסחר ברחוב זימן יוסף דרך המגרש.
4. כמות דירות גדולה ושיטחי הציבור אינם גדלים באופן זומה.

התייחסות להתנגדויות:

1. נעשה פרסום לפי סעיף 149 לחוק ונתלו מודעות בתאריך 13/04/2023 עד לתאריך 28/04/2023. טרם התקבלה התנגדות מפורטת.
2. שטחי הבניה מוצעים בהתאם לתכניות החלות ותמ"א 38 ולא תהיה פגיעה במרקם השכונה, שכן שכונת נחלת יצחק מאופיינת במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר ומשמשים למגורים, לפי תכנית מ' הקובעת הוראות לבנייני מגורים ניתן לבנות בתחום תכנית 618 חמש קומות מעל קומת עמודים בניגוד ל-4 קומות המותרות במגרש הנדון עם חזית מסחרית.
3. בתכניות החלות על המגרש אין מעבר סטטוטורי בין רחוב נהלל לרחוב ולפיכך אין חובה לשמור על דרך מעבר.
4. הצפיפות המבוקשת תואמת את מדיניות הועדה לתמ"א 38. בהתאם למדיניות הועדה תוספת של מעל 50 יח"ד תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית והקצאת שטחי ציבור. בבקשה הנדונה מוצעת תוספת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38 של יח"ד מעבר למספר יחידות הדיור הקיים היום ולא נדרשת הקצאה לשטחי ציבור.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת עם מסחר בחזית לרחוב זימן יוסף, הכולל 21 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 53 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם 62 מקומות חניה הכוללים 3 מקומות חניה לנכים.

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניינים קיימים בני 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-7.65 קומות המותרות מכח תכניות תקפות ותמ"א 38 בהתאמה לסביבה.
- פטור ממרפסות שירות.
- ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 1.6 מ' (40%) מקו בניין מותר של 4 מ' לחזית רחובות נהלל וזימן יוסף.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן נעשה פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק והבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות ומדיניות תמ"א 38 ולא תהיה פגיעה במרקם השכונה.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מחברת אדמה שהוטען במערכת ב-1.1.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9556 מ ² .
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
---	-------

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1
יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף	2
יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.	3
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	4
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	5
	6

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף	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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. החנות לחזית הקדמית תהווה חנות אחת אשר איננה ניתנת לפיצול.	2
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.	3
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	4
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.	5
אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.	6
אישור רשות הכבאות	7

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

58. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת עם מסחר בחזית לרחוב זימן יוסף, הכולל 21 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
59. לאשר הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 53 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם 62 מקומות חניה הכוללים 3 מקומות חניה לנכים.
60. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
a. סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.

- b. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- c. קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- d. תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניינים קיימים בני 4 קומות.
- e. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

61. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- a. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-7.65 קומות המותרות מכח תכניות תקפות ותמ"א 38 בהתאמה לסביבה.
- b. פטור ממרפסות שירות.
- c. ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- d. הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 1.6 מ' (40%) מקו בניין מותר של 4 מ' לחזית רחובות נהלל וזימן יוסף.

62. לדחות את ההתנגדויות, שכן נעשה פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק והבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות ומדיניות תמ"א 38 ולא תהיה פגיעה במרקם השכונה.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מחברת אדמה שהוטען במערכת ב-1.1.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9556 מ ² .
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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. ד. החנות לחזית הקדמית תהווה חנות אחת אשר איננה ניתנת לפיצול.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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 לה גוארדיה 70, הגבור האלמוני 42

6133/874	גוש/חלקה	23-1072	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-070	תיק בניין
2,582.00	שטח	22-02590	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2069.61, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים, על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איורור מרתפים, כמות מקומות חניה: 71, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות המכילים 67 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עם זיקת הנאה למעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874.
- לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.
- לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר

2. הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
3. תכנון מרתף משותף בין חלקות 874-870 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
4. הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג
5. נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.
6. ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערכי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיוור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	
5	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה אישור רשות הכבאות
6	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית .
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור 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 זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873, 874 ו- 870 גוש 6133
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש להעתקת ארונות קיימים במדרכה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 75, 71, 73 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.

מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?

מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?

מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.

מיטל להבי: האם שינינו את הטיפולוגיה?

אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל2 בניינים, זאת אותה חלקה.

מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?

אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2

הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?

אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?

מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?

מעין חזן: חצר משותפת.

מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?

מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.

מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור

כל אחד. איפה התועלת?

אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.

מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.

אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות

שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים

שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית,

תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.

מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין

החלקות.

מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?

מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין

החלקות ובין הרחובות הראשיים.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.

מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0010-2 מתאריך 03/07/2024:

63. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
64. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עם זיקת הנאה למעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874.
65. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.
66. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר
 - הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
 - תכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג
 - נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.
 - ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
67. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
68. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
69. 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 הדיוור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
5	אישור רשות הכבאות
6	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית .
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור 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 זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873, 874 ו-870 גוש 6133

#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש להעתקת ארונות קיימים במדרכה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כנרת 18

7420/62	גוש/חלקה	23-1754	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0137-018	תיק בניין
223.00	שטח	22-03239	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליהו אטרקצי

כל ישראל חברים 10, תל אביב - יפו 6515810 שמעון פדלון
כנרת 18, תל אביב - יפו 6515266

עורך הבקשה

אירית אקסלרוד

מונטיפיורי 41, תל אביב - יפו 6520112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 141.90
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: נישת אשפה
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3
פירוט המבוקש על הגג: אחר: בריכה פרטית
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע1.

לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות מקסימליות לתכנון הבניין:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הגבהת הבניין עד לגובה של 10.60 מ' לעומת 10 מ' המותרים על פי תכנית
- חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 0.7 מ' מגבול המגרש
- בריכה על הגג

לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

ליאור שפירא: לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יד לבנים 28, הגבור האלמוני 43

6133/489	גוש/חלקה	24-0541	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0637-022	תיק בניין
	שטח	22-02703	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7010000

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1967.07
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מאגר מים, חדר טרפו
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 71
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 208.00
פירוט נוסף: הריסת בניין בן 3 קומות מגורים, ו 25 יח"ד שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 7 קומות
מגורים ושתי קומות מרתף עבור 71 יח"ד, לפי תמ"א 38 שינוי 3א, ולפי מדיניות הוועדה המקומית של תמ"א 38.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 25 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 70 יח"ד. המרתף כולל תכנון של מעבר עתידי לכלי רכב מקומה 1 - במרתף למרתף שיתוכן בחלקה 488 (גוש 6133).
3. לאשר מכח תמ"א 38/3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה: א. תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין. ב. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה. ג. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 6 יח"ד. ד. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
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. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

6. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב עמק איילון, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,735 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	אושרה כריתה של עצים שמספריהם 110-135 ו-147-150 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים
5	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ומעבר דרך המרתף לתכנון עתידי למרתף בחלקה 488 (גוש 6133).
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

- # התנאי
ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7 רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0010-2 מתאריך 03/07/2024:**

70. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
71. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 70 יח"ד. המרתף כולל תכנון של מעבר עתידי לכלי רכב מקומה 1- במרתף למרתף שיתוכן בחלקה 488 (גוש 6133).
72. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה: א. תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין. ב. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הועדה. ג. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 6 יח"ד.ד. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
73. לאשר את ההקלה הבאה לשיפור התכנון:
נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.
74. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
75. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב עמק איילון, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,735 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	אושרה כריתה של עצים שמספריהם 110-135 ו-147-150 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ומעבר דרך המרתף לתכנון עתידי למרתף בחלקה 488 (גוש 6133).
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 34 1 470, 3 470, דרך דיין משה 69, הגבור האלמוני

6133/870	גוש/חלקה	24-0683	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	15/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-069	תיק בניין
2,511.00	שטח	23-00728	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1976.78
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איזור מרתפים, כמות
מקומות חניה: 69
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות
המכילים 66 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
יש מצוקת חניה בלתי אפשרית כבר עכשיו. בנוסף, מעבר לכביש נבנים כרגע 3 בניינים, ממולנו תיבנה מכללת אפקה ועכשיו הבניינים המדוברים. אין לי שום בעיה עם בניית בניינים חדשים וריבוי אוכלוסיה אבל צריך לתת את הדעת לנושא התחבורה והחניה מעבר לאיך שטופל עד עכשיו. בניינים חדשים שנבנים צריכים להיות מחוייבים לפחות ל - 2 חניות לדירה עפ"י המציאות הקיימת של לפחות 2 כלי רכב לדירה. לא ניתן להחנות 100 כלי רכב ב - 30 מקומות חניה ברחוב. הבנייה המתקיימת וזאת העתידית יוסיפו עשרות רבות של כלי רכב לאזור שלא יכול להכיל כמות שכזו ועדיין לא ציינתי מבקרים. אנא תנו דעתכם לנושא זה באישור כל בניה. תודה מראש	אביטל סולמי - דרך דיין משה 65א, תל אביב - יפו 6742024	1

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות להתנגדות:

פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
 - הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה.
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
 - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני ופתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קנייניים אינם משיקוליה של הוועדה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 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 ככל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
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
7	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 75, 71, 73 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.

מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?

מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?

מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.

מיטל להבי: האם שינינו את הטיפולוגיה?

אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל-2 בניינים, זאת אותה חלקה.

מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?

אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2

הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?

אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?

מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?

מעין חזן: חצר משותפת.

מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?

מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.

מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור

כל אחד. איפה התועלת?

אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.

מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.

אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות

שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים

שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית,

תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.

מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין

החלקות.

מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?

מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין

החלקות ובין הרחובות הראשיים.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.

מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

76. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

77. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
79. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוד זכויות בין הקומות.

80. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני ופתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 874-870.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203,690.90.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת 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
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 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	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
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
7	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 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 שז"ר זלמן 10, דקל 1

6991/95	גוש/חלקה	24-0636	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	06/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3704-010	תיק בניין
	שטח	21-02443	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כאן בינוי הדקל בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

אורי מזור
אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67443

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1598.53
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מסחר, לובי מגורים, רמפת ירידה למרתפים, חדרי אופניים ומתקנים טכנים
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת קרקע, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 82
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר את הבקשה להריסת 2 הבניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 32 יח"ד קיימות סה"כ ובניית 2 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג כל אחד, מכוח תמ"א 38 מעל 3 קומות מרתף, וקומת קרקע משותפת עם לובי כניסה ומועדון דיירים משותפים, עבור סה"כ 82 יח"ד במגרש כולו (כולל 4 יח"ד נפרדות על הגג).

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה אחת נוספת מעל ל-9 הקומות המותרות. סה"כ מספר הקומות המבוקש 9 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת עמודים מפולשת בחלקה לצורך תכנון מיטבי.
 - הבלטת גזוזטרת לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 170 מ' מעבר לקו הבניין המותר, בהיקף של עד 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- כולל הפרסומים הבאים:
81. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8.5 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.	1
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6386 ₪.	2

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.	1
העתקת הפילר לשטח המגרש הפרטי.	
אישור אגף הנכסים.	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 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	4
אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.	5

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/07/2024:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת 2 הבניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 32 יח"ד קיימות סה"כ ובניית 2 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג כל אחד, מכוח תמ"א 38 מעל 3 קומות מרתף, וקומת קרקע משותפת עם לובי כניסה ומועדון דיירים משותפים, עבור סה"כ 82 יח"ד במגרש כולו (כולל 4 יח"ד נפרדות על הגג).

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה אחת נוספת מעל ל-9 הקומות המותרות. סה"כ מספר הקומות המבוקש 9 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת עמודים מפולש בחלקה לצורך תכנון מיטבי.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 170 מ' מעבר לקו הבניין המותר, בהיקף של עד 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- כולל הפרסומים הבאים:
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8.5 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6386 ט.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה. העתקת הפילר לשטח המגרש הפרטי.
2	אישור אגף הנכסים.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מסלנט 31, שח"ל 7

6974/7	גוש/חלקה	23-1881	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3535-031	תיק בניין
524.00	שטח	22-02188	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רוני דלל

ישראל מסלנט 31, תל אביב - יפו 6617218

עורך הבקשה

דייגו אסטב גלדיש

ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2408 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת הדירה הדרומית בקומת בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח השטח תוך הקמת גדרות בגבול המגרש לכיוון פנית הרחובות ולצד,

כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לתוספת זכויות יחסית למבקש של 3% משטח המגרש לתכנון אופטימלי

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת הדירה הדרומית בקומת בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח השטח תוך הקמת גדרות בגבול המגרש לכיוון פנית הרחובות ולצד,

כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לתוספת זכויות יחסית למבקש של 3% משטח המגרש לתכנון אופטימלי

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הקשת 31, המשלטים 1

6984/47	גוש/חלקה	23-1719	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	06/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3595-031	תיק בניין
531.00	שטח	21-01796	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רן דהאן

המבצעים 5, תל אביב - יפו 6676216

עורך הבקשה

נטע חי

בעל העקידה 5, תל אביב - יפו 6617505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה וגג לפי תכנית ג1, כיוון התוספת: לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת יחידת דיור הקיימת בקומה ראשונה, הריסת חדר מדרגות, תוספת אחרת: הרחבת בנייה בקומה ראשונה בכפוף לתכנית הרחבה מס 2691, תוספת בניה על הגג בכפוף לתכנית ג1. מבוקשות 2 הקלות:

1- עבור התיישרות לבינוי בקומת הקרקע בכניסה לשביל חדר המדרגות.

2- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי לטובת יישור חזית עם בינוי שכן, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1995, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0.00 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): יחידת דיור אחת למגורים, בקומה הראשונה - לפני הרחבה, שימוש מבוקש: מבוקשות 2 הקלות:

1- עבור התיישרות לבינוי בקומת הקרקע עבור חזית מיושרת - בכניסה לשביל חדר המדרגות.

2- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי לטובת התיישרות עם קו חזית שכן, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

לא לאשר את הבקשה לפירוק הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:

- ההרחבה מוצעת ללא שמירת רצף לכיוון החזיתות וללא יצירת מעטפת לצורך שמירת חזית אחידה בניגוד לעקרונות התכנית והמקובל באזור.
- סידור המ"ד בבליטה לכיוון הרחוב מנוגד להנחיות מרחביות והתכנון להריסת הדירה ובנייתה מחדש מאפשר פתרון חלופי תוך סידור הרחבה בשטח פרופורציונלי ומשתלב עם שאר הדירות בבניין ומימוש מלא הזכויות במסגרת קווי הבניין המותרים.

- התכנון כולל שינוי במפלס הדירה כלפי המצב הקיים וכלפי האגף הסמוך והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך בנוגע לפתרונות העתידיים לרבות בניה על הגג הסמוך ויצירת חזיתות אחידות כלפי הרחוב.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

- לא לאשר את הבקשה לפירוק הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:
82. ההרחבה מוצעת ללא שמירת רצף לכיוון החזיתות וללא יצירת מעטפת לצורך שמירת חזית אחידה בניגוד לעקרונות התכנית והמקובל באזור.
 83. סידור הממ"ד בכליטה לכיוון הרחוב מנוגד להנחיות מרחביות והתכנון להריסת הדירה ובנייתה מחדש מאפשר פתרון חלופי תוך סידור הרחבה בשטח פרופורציונלי ומשתלב עם שאר הדירות בבניין ומימוש מלא הזכויות במסגרת קווי הבניין המותרים.
 84. התכנון כולל שינוי במפלס הדירה כלפי המצב הקיים וכלפי האגף הסמוך והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך בנוגע לפתרונות העתידיים לרבות בניה על הגג הסמוך ויצירת חזיתות אחידות כלפי הרחוב.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראש פינה 22

6977/62	גוש/חלקה	24-0599	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0040-022	תיק בניין
486.00	שטח	22-00712	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ראש פינה 22 תל אביב בע"מ
הירדן 13, תל אביב - יפו 6332538

עורך הבקשה

אורי שלום
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 10 תוספת אחרת: תוספת 2.65 קומות, תוספת 10 יח"ד, תוספת שטח לדירות קיימות, סגירת שטח מפולש בקרקע בחזית אחורית שיפוץ מקלט ותוספת מאגר מים במרתף פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 190.00, שטח פרגולה (מ"ר): 39.00, חומר הפרגולה: פלדה, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.47, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.57, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

- לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, כך שסה"כ לאחר השינויים מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 23 יח"ד כולל שתי דירות על הגג והדירה המבוקשת כשימוש חורג.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

כולל הפרסומים הבאים:

- שימוש חורג ממסחר למגורים שכן השימוש המותר לפי התב"ע והמבוקש תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למדיניות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
- ניסיון נוסף
- שימוש חורג ממסחר למגורים שכן השימוש מותר לפי התב"ע והמבוקש תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למדיניות.

9. סגירת קומת עמודים לפי תמ"א 38.
10. הוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.
11. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38.
12. חיזוק מעבר לקו בניין בהתאם לתמ"א 38.
13. הקטנת קווי הבניין מכוח תמ"א 38.
10. שימוש חורג ממסחר למגורים שכן השימוש מותר לפי התב"ע והמבוקש תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למדיניות.
11. סגירת קומת עמודים לפי תמ"א 38.
12. הוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.
13. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38.
14. חיזוק מעבר לקו בניין בהתאם לתמ"א 38.
15. הקטנת קווי הבניין מכוח תמ"א 38.

- כולל ההקלות הבאות:
12. הבלטת מרפסות בהיקף של 40% מהמרווח האחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 13. הפיכת קומת ביניים לקומה מלאה עבור שיפור התכנון.
 14. ניווד זכויות לצורך שיפור התכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

עיר ללא הפסקה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024:

6. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, כך שסה"כ לאחר השינויים מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 23 יח"ד כולל שתי דירות על הגג והדירה המבוקשת כשימוש חורג.
7. לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

כולל הפרסומים הבאים:

- שימוש חורג ממסחר למגורים שכן השימוש המותר לפי התב"ע והמבוקש תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למדיניות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
- ניסיון נוסף
- 6. שימוש חורג ממסחר למגורים שכן השימוש מותר לפי התב"ע והמבוקש תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למדיניות.
- 7. סגירת קומת עמודים לפי תמ"א 38.
- 8. הוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.
- 9. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38.
- 10. חיזוק מעבר לקו בניין בהתאם לתמ"א 38.
- 11. הקטנת קווי הבניין מכוח תמ"א 38.
- 1. שימוש חורג ממסחר למגורים שכן השימוש מותר לפי התב"ע והמבוקש תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למדיניות.
- 2. סגירת קומת עמודים לפי תמ"א 38.
- 3. הוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.

4. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38.
5. חיזוק מעבר לקו בניין בהתאם לתמ"א 38.
6. הקטנת קווי הבניין מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות בהיקף של 40% מהמרווח האחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 2. הפיכת קומת ביניים לקומה מלאה עבור שיפור התכנון.
 3. ניווד זכויות לצורך שיפור התכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור 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 ברנר 19

6933/76	גוש/חלקה	24-0192	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	07/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0017-019	תיק בניין
448.00	שטח	22-01370	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמזור השקעות ונכסים בע"מ
יסוד המעלה 44, תל אביב - יפו 6605544

עורך הבקשה

רחל אברהם
חדוה 68, הרצליה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 430.24
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: שטחים נלווים למלונאות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: יח' מיזוג וגנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מלון קיים בן 2 קומות, והקמת בית חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 44 חדרי אירוח, כמפורט:
 - **בקומת מרתף 2-** מאגר מים וחדר משאבות, משרדים, חדר כושר, חדר חדרניות ומלתחות עובדים, מחסן כללי, מחסן משק, ספר ומלתחות נשים וגברים.
 - **בקומת מרתף 1-** מטבח, חדר אחסנה, שירותי אורחים נשים ושירותי אורחים גברים, חדר אוכל / טרקלין ומשרד.
 - **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, קבלה, חדר אשפה, מדרגות ומעליות.
 - **בקומות 1-5:** בכל קומה: 8 חדרי אירוח בקומה מהם 2 חדרים עם מרפסת בחזית הקדמית, 3 חדרים עם מרפסת בחזית האחורית, חדר אירוח אחד ממ"מ, ו-2 חדרים נוספים, מבואה קומתית מדרגות ומעליות.
 - **בקומה השישית, קומת גג חלקית עליונה:** 4 חדרי אירוח. שכשוכית במרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 - **על הגג העליון:** גג מערכות ופירים עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בכל קומות הבניין:** גרעין חדר מדרגות עם פיר עבור 2 מעליות, מבואה ופירים למערכות טכניות.

- **בחצר:** גדרות בגבולות מגרש, ריצוף וחלונות סקיייליט למרתף, נישא למערכות מים בקו מגרש צדדי מערבי, גינון, נטיעות, חניות אופניים, אזור לפריקה וארון חשמל במרווח הצדדי המזרחי. כניסה ללובי וקבלה בחזית הקדמית וכניסה לעובדים בחזית הצד המזרחית.

כולל ההקלות הבאות:

88. הגבהת הבניין עד לגובה של 18.98 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
89. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדיים על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
90. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
91. הגבהת קומת הגג מעל 2.5 מ' ובגובה כולל של 4.5 מ' כולל מתקנים.
92. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33% מן המרווח המותר
93. העברת שטחים לא מנוצלים עפ"י תב"ע מהקומות התחתונות לקומה חלקית על הגג, שווה ערך לתכנית ג' לשימוש מלונאי בלבד.
94. הגדלת התכסית על הגג ל 65%
2. אישור פתרון חלופי להסדר 8.8 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים להתחלת עבודות

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

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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 128 לתקנות המקרקעין לעניין" אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה ואי סגירת המרפסות הפתוחות.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
5	
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל 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

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מלון קיים בן 2 קומות, והקמת בית חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 44 חדרי אירוח, כמפורט:
14. בקומת מרתף 2: מאגר מים וחדר משאבות, משרדים, חדר כושר, חדר חדרניות ומלתחות עובדים, מחסן כללי, מחסן משק, ספר ומלתחות נשים וגברים.
15. בקומת מרתף 1: מטבח, חדר אחסנה, שירותי אורחים נשים ושירותי אורחים גברים, חדר אוכל / טרקלין ומשרד.
16. בקומת הקרקע: לובי כניסה, קבלה, חדר אשפה, מדרגות ומעליות.
17. בקומות 1-5: בכל קומה: 8 חדרי אירוח בקומה מהם 2 חדרים עם מרפסת בחזית הקדמית, 3 חדרים עם מרפסת בחזית האחורית, חדר אירוח אחד ממ"מ, ו-2 חדרים נוספים, מבואה קומתית מדרגות ומעליות.
18. בקומה השישית, קומת גג חלקית עליונה: 4 חדרי אירוח. שכשוכית במרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
19. על הגג העליון: גג מערכות ופירים עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
20. בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות עם פיר עבור 2 מעליות, מבואה ופירים למערכות טכניות.
21. בחצר: גדרות בגבולות מגרש, ריצוף וחלונות סקויליט למרתף, נישה למערכות מים בקו מגרש צדדי מערבי, גינון, נטיעות, חניות אופניים, אזור לפריקה וארון חשמל במרווח הצדדי המזרחי. כניסה ללובי וקבלה בחזית הקדמית וכניסה לעובדים בחזית הצד המזרחית.

כולל ההקלות הבאות:

16. הגבהת הבניין עד לגובה של 18.98 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
17. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדיים על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
18. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
19. הגבהת קומת הגג מעל 2.5 מ' ובגובה כולל של 4.5 מ' כולל מתקנים.

20. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33% מן המרווח המותר
21. העברת שטחים לא מנוצלים עפ"י תב"ע מהקומות התחתונות לקומה חלקית על הגג, שווה ערך לתכנית ג' לשימוש מלונאי בלבד.
22. הגדלת התכסית על הגג ל 65%
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.8 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים להתחלת עבודות

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

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 128 לתקנות המקרקעין לעניין" אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה ואי סגירת המרפסות הפתוחות.

תנאי	#
אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה	4
אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל	5
אישור רשות הכבאות	6

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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