

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0011 תאריך: 17/07/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מיכל לאור	רומנו מרדכי 2	0808-002	24-0282	1
5	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יעקב טל	ברטונוב יהושע 26	0871-006	24-0386	2
9	תוספות בניה תוספת גוזזטרה לבניין קיים	יגיל יצחק טבצניק	אשכול לוי 76	2106-076	24-0424	3
13	תוספות בניה בריכת שחיה	שי שלום מוגרבי	אח"י דקר 4	2032-004	24-0431	4
16	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יגאל אמסטר	שטיינר יורק 6	0922-006	23-1766	5
19	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אלעד ברגר	קרני יהודה 6	2013-006	24-0310	6
24	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	פכיו שיינקמן שחר	קהילת ורשה 28	0821-028	24-0641	7
29	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	איתן מונרוב	אבן גבירול 37	0496-037	23-0112	8
35	תוספות בניה בריכת שחיה	וגם זו לברכה בע"מ	שלום עליכם 8	0093-008	23-0857	9
38	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ברוך צוקר	ישעיהו 23	0207-023	23-0975	10
41	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	משה סלמונה	עמיאל 8	0561-008	23-1425	11
44	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תמר אמזל	שפינוזה 17	0302-017	22-1641	12
48	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בסביונים יזמות בע"מ	טרומפלדור 23	0084-023	23-0171	13
54	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מנלאוס בע"מ	שדרות רוטשילד 107	0008-107	23-1303	14
62	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אורלי כהן	רבי עקיבא 18	0121-018	23-0442	15
67	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	רפאל ברנס	הירקון 32	0027-032	23-0689	16
72	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גני נהר הירקון תל אביב (2014) בע"מ	הירקון 222	0027-222	23-1418	17
77	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בית וגן החזקות בע"מ	אונקלוס 9	0610-009	23-1629	18
81	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	דני אטיאס	קמואל 64	4041-064	23-0678	19
85	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שגיא אליגון	תרדיון 22	3843-039	24-0203	20

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
89	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לימור גל קפלן	הפרטיזן היהודי 33	0539-031	24-0105	21
93	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אחמד כרואן	מעפילי סלואדור 4	3430-004	24-0357	22
96	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ליאל ש.א. בע"מ	מסילת ישרים 91	3504-093	23-0822	23

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0011 תאריך: 17/07/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	החל מהבקשה בכרטונוב 6
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י אלחנן זבולון
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	ע"י רועי אלקבץ
	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	
	אלי לוי	מנהל אגף הנכסים	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	

מינהל הנדסה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רומנו מרדכי 2

6792/2	גוש/חלקה	24-0282	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0808-002	תיק בניין
660.00	שטח	23-01621	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכל לאור

רומנו מרדכי 2, תל אביב - יפו 6901896

עורך הבקשה

אילן גרגיר

הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 104.08

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

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, אחר: בריכות שחיה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

בריכה: קומה: 0, מיקום: חצר קדמית

חפירה/נפח חפירה (מ"ק): 340.00

הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות לבקשה להיתר תוכנית בנייה 31726 רומנו מרדכי 2 גוש 6792 חלקה 2 (שהוגשה על ידי מיכל לאור):</p> <p>הבניין הקיים (היום) בתת חלקה 1 (רחוב רומנו 2) פולש אל תוך תחום תת החלקה שלנו ולכן הריסתו יוצרת בעיות המפורטות להלן:</p> <p>1. אנו מבקשים שבזמן ההריסה ייהרסו ויפוננו כל חלקי המבנה הקיים היום, אשר פולשים למגרש שלנו, בכלל זה: גדר השכנים המשותפת בחצר הקדמית, וגדר השכנים המשותפת בחצר האחורית, מבנה המחסן, מדרגות או כל שארית אחרת - ולא יישארו שום שאריות מהמבנה הקיים היום, בתוך שטח המגרש שלנו.</p> <p>2. מכיוון שלפי בקשת היתר תוכנית הבנייה ייבנה הבית החדש בהתאם לקו הגבול הנכון בין שני המגרשים, ייווצר מצב שהקיר</p>	<p>אברהם וידס - רוזאניס 14, תל אביב - יפו 6901861, תקוה וידס - רוזאניס 14, תל אביב - יפו 6901861</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>המשותף הקיים היום יישף. אנו מבקשים שלאחר ההריסה ידאגו השכנים (משפחת לאור) לטייח ולאטום את הקיר החשוף למניעת חדירת מי גשמים (פעולה זו יש לבצע לפני תחילת הבנייה על מנת לאפשר את ביצוע העבודה).</p> <p>3. כמו כן יש לתת פתרון שימנע חדירת מי גשמים למרתף ים (בורות ניקוז ו או כיסוי בין שני המבנים).</p> <p>4. מכיוון שלאחר ההריסה ייווצר רווח ברצף גדר הקדמית והגדר האחורית אנו מבקשים השלמת קו הגדרות עד לגדר החדשה שתיבנה על פי בקשת היתר תוכנית הבנייה</p> <p>5. אנו מבקשים לקבל 30 ימי התראה לפני הריסת המבנה הישן על מנת שנוכל להתארגן בהתאם.</p> <p>6. אנו דורשים הקפדה על קו הגבול החדש ושלא תהיה שום פלישה לתוך התחום שלנו</p> <p>7. אנו מגישים התנגדות לגבי סעיף 2 בבקשה להקלה של חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מטר מהגדר במקום 3.0 מטר המותר – מכיוון שהבנייה החדשה תתנשא לגובה של 10.40 מטר אשר תהווה חומה גדולה בחצר האחורית שלנו.</p> <p>אנחנו מבקשים שכל המפורט למעלה הנובע מהריסת הבניין הקיים ייכנס כחלק מהתנאים של היתר הבנייה.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי המחצית הדרומית של המגרש והתנגדות הינה להקלה המבוקשת להקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% (2.70 מ' במקום 3 מ') מכיוון שהבנייה החדשה תתנשא לגובה של 10.40 מטר אשר תהווה חומה גדולה בחצר האחורית שלהם.

ההקלה להקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% לא בא לידי ביטוי בתכנית והבנייה מוצעת בקו בניין המותר של 3 מ'. הבניה המוצעת כעת הינה בתוך המחצית השייכת למבקשים במרחק של בין 0.80 מ' ל- 1.00 מ' מהקיר המשותף הקיים. לעניין הפגיעה הפוטנציאלית בבניין השכן בעת עבודות הבניה, תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקודמתו. לאור האמור לעיל, לדחות את ההתנגדויות .

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לקבל את התנגדות בחלקן לעניין הפגיעה הפוטנציאלית בבניין השכן בעת עבודות הבניה, לדרוש תנאי לתחילת עבודות הבניה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקודמתו.
 2. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') ובמגרש הקמת בריכת שחייה בחצר הקדמית -צפונית הפונה לרחוב רומנו עם חדר מכונות תת קרקעית, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים במרווח צדדי מזרחי, פתוח שטח כולל פרגולה מאלומיניום, מסתור אשפה, גז וחשמל וגדרות בגבולות המגרש.
- ככפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,196 ₪.
2	1. בזמו הריסה ייהרסו ויפוננו כל חלקי המבנה הקיים היום, אשר פולשים למחצית המגרש הדרומי ולא יישארו שום שאריות מהמבנה הקיים היום, 2. הבנייה יהיה בהתאם לקו הגבול במחצית המגרש ולכן במרחק של עד 1.0 מ' מהבן הקיימת במחצית הדרומית,, לאחר ההריסה ידאגו בוני היח"ד הצפונית לטייח ולאטום את הקיר החשוף למניעת חדירת מי גשמים, לפני תחילת הבנייה . 3. לתת פתרון שימנע חדירת מי גשמים למרתף . 4. השלמת הגדרות הקיימות עד לגדר החדשה שתיבנה . 5. מבקשים לקבל 30 ימי התראה לפני הריסת המבנה הישן על מנת שנוכל להתארגן בהתאם.

תנאים להתחלת עבודות

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

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.

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

אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

ראובן לדיאנסקי: יש לי הערה, יש התנגדות מספר 1 של אברהם וידס. הוא מבקש שיפנו את כל חלקי המבנה הקיים היום שפולשים למגרש שלו, בגלל זה גדר השכנים. בהתייחסות להתנגדויות בעמוד 6, אין התייחסות לעניין המבנים שהוא מבקש שיהרסו ויפונו, שקיימים בחלק שלו. ובעמוד 8, תנאים בהיתר סעיף 2 שם מופיע שבזמן הריסה יפונו כל חלקי המבנה הקיים היום. בזוא ניתן למתנגד גם שיהיה מרוצה מזה שההתנגדות שלו שהתקבלה בחלקה. צריך לשנות וזה יופיע.

אלנה דוידזון: אנחנו נתקן.
מלי פולישוק: אני רוצה להוסיף עוד משהו, כתוב שהוא צריך לזוז ולבנות את מה ששייך לו במטר מהקיר המשותף.

אלנה דוידזון: הוא תכנן את הבית בנסיגה מקיר משותף.

מלי פולישוק: ולמה?

אלנה דוידזון: ככה נבנה הבניין. חלוקה של החלקה ל2 תתי חלקות.

מלי פולישוק: הוא בונה לפי מה שמותר לו לבנות. בדרך כלל שזה בית בקיר משותף שלא היה במקום לפי החלקה. עוד שאלה שאני שואלת, הם מבקשים בהקלות חריגה של 10 מ', 2.70 במקום 3, אתם כותבים, הפרסום לא רלוונטי, הבנייה המוצעת במסגרת קוי הבנייה המותרים של 3 מ', אבל הם כן חורגים או לא, לא הבנתי את המשפט הזה, האם הם מבקשים חריגה או לא?

הראלה אברהם אוזן: השאלות שנשאלו לגבי הבקשה חידדו את העובדה שהבקשה לא כוללת הקלות, ברגע שהיא לא כוללת הקלות, הגוף המוסמך לדון בבקשה הוא רשות הרישוי.

ראובן לדיאנסקי: בקיצור למה זה הגיע לפה?

הלל הלמן: הם ביקשו הקלה, פרסמו הקלה.

אלחנן זבולון: להוציא ולהעביר לרשות הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0011 מתאריך 17/07/2024:

להעביר לדיון ברשות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברטנוב יהושע 6

6623/320	גוש/חלקה	24-0386	בקשה מספר
רביבים	שכונה	14/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0871-006	תיק בניין
1,238.00	שטח	23-00800	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעקב טל

ברטנוב יהושע 6, תל אביב - יפו 6940091

עורך הבקשה

ירון אלדד

בנבנישתי 11, תל אביב - יפו 6608711

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1

פירוט נוסף: תוספת בניה חדשה לקוטג' קיים כניסה ד': הריסת מקלט בקומת המרתף, הוספת ממ"ד וחצרות אנגליות -

בקומת המרתף, הגדלת קומת הקרקע לכיוון החזית האחורית, הריסת חדר על הגג. הגדלת החדר על הגג,

שינוי חזיתות ושינויי פנים

גן ילדים קיים ממ"ד: כן

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורלי בילואוס - ברטנוב יהושע 6, תל אביב - יפו 6940093, ירון בילואוס - ברטנוב יהושע 6, תל אביב - יפו 6940093	בעלת יח"ד ברח' רטנוב 66 (אחד מהקוטגים שבמגרש), מתנגדת להריסת המקלט הקיים במרתף, הריסת המדרגות הפנימיות, הריסת קיר הצפוני לצורך בניית חצרות אנגליות, הריסת עמודים ואת המעטפת הבניין בקומת הקרקע ובקומה א' ובניה חדר בשטח גדול יותר על הגג, מטעמי יציבות הבניין. היקף ההריסות כפי שמוצע ובמיוחד הריסת המקלט המהווה חלק אינטגרלי מיסודות הבניין יפגע ביציבות כל יח"ד במגרש. בטענתה נוספת שלא צויין בתכנית מה היה המצב בחצר המשותפת בין אגפים המהווה כניסה לחניה עבור כל הקוטגים

נימוק	מתנגדים	#
<p>במגרש. מתנגדים לבניה המוצעת בצד המזרחי של קומת הקרקע מעבר לקו בו בנויים שאר היח"ד. כמו כן מתנגדים לשינויים המוצעים בחזיתות, בהקמת חצרות אנגליות שיפגעו בתשתיות של המגרש. הריסת קרניז בטון המוצעת להריסה פוגע בצינור מים הקיים מתחת לקרניז זה המספק מיים ל-5 מתוך 6 הקוטגים, ומבלי להציג פתרון חלופי. ולבסוף מציג את המצב הקיים כעת של חזית אחידה של כל הקוטגים ומבקשת לדחות את הבקשה מהסיבות הנ"ל.</p>		
<p>בעל יח"ד ברחוב ברטונוב 6ה' הנמצא בצד המזרחי של המגרש מציג שלוש השגות: 1. מרחק מינימלי בין בניין לבניין (מתייחס למרחק בין 2 האגפים) עקב הבניה בקומת הקרקע מוקטן כלפי היתר מ-6 מ' ל-4.75 מ'. 2. העברת נקודת גז של המבקשים שקיימת בצד הצפוני של המגרש, מוזזת לצד המזרחי במרחק של 3 מ' מהדירה שלו. 3. חשש שהבנית החצרות האנגליות בצד הצפוני יהבא פגישה בשביל גישה לדירתו, שביל הנמצא במרווח הצדדי-צפוני.</p>	<p>ישראלה וייס - ברטונוב יהושע 6ה, תל אביב - יפו 6940091</p>	2
<p>בעלת יח"ד ברח' רטונוב 6א (אחד מהקוטגים שבמגרש), מתנגדת להריסת המקלט הקיים במרתף, הריסת המזגרת הפנימיות, הריסת קיר הצפוני לצורך בניית חצרות אנגליות, עריסת עמודים ואת המעטפת הבניין בקומת הקרקע ובקומה א' ובניה חדר בשטח גדות יותר על הגג, מטעמי יציבות הבניין. עקף ההריסות כפי שמוצע ובמיוחד הריסת המקלט המהווה חלק אינטגרלי מיסודות הבניין יפגע ביציבות כל יח"ד במגרש. בטענתה נוספת שלא צויין בתכנית מה היה המצב בחצר המשותפת בין אגפים המהווה כניסה לחניה עבור כל הקוטגים במגרש. מתנגדים לבניה המוצעת בצד המזרחי של קומת הקרקע מעבר לקו בו בנויים שאר היח"ד. כמו כן מתנגדים לשינויים המוצעים בחזיתות, בהקמת חצרות אנגליות שיפגעו בתשתיות של המגרש. הריסת קרניז בטון המוצעת להריסה פוגע בצינור מים הקיים מתחת לקרניז זה המספק מיים ל-5 מתוך 6 הקוטגים, ומבלי להציג פתרון חלופי. ולבסוף מציג את המצב הקיים כעת של חזית אחידה של כל הקוטגים ומבקשת לדחות את הבקשה מהסיבות הנ"ל.</p>	<p>מעוז טל - ברטונוב יהושע 6א, תל אביב - יפו 6940091</p>	3

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את התנגדויות, שכן הריסת המקלט הקיים לצורך בניית ממ"ד, לא מתקבלת על דעת קומות קרקע, א' וחדר היציאה לגג בקוטג' הנדון מסומנים להריסה ולבניה מחדש בצורה שונה מהקוטגים האחרים שבמגרש, דבר הפוגע בעצוב האחיד של המבנה כולו. הגדרות סביב יח"ד מהווה הצמדת חלק מהחצר המשותפת לשימוש פרטי.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. כתוצאה מההקלה המבוקשת להעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע והבלטת חלון צרפתי בחזית קדמית, הבניה המוצעת אינה תואמת לחזיתות של הקוטג'ים הצמודים הקיימים באותו במגרש והדבר מהווה פגיעה עיצובית בבניין כולו.
2. במרתף מוצע ממ"ד דו תכלתי עבור משרד (ללא סימון סוגו), כאשר גובה המרתף הינה 2.21 מ' - 2.19 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה (נדרש לפחות 2.50 מ');
3. מרתף בניגוד להוראות תכ' ע/1 לעניין יעודו, מוצעת כניסה נפרדת למשרד דרך חדר טלוויזיה, שבניגוד לתכ' ע/1, אינה מאפשרת כניסה נפרדת למשרד בלבד;
4. מוצעת הצמדת חלק מהחצר המשותפת ליח"ד הנדונה ע"י בניית גדרות הפרדה פנימיות ללא הסכמה מפורשת של כל בעלי זכות בנכס (לבקשה לא צורף תשריט טאבו לצורך בדיקת הצמדות לדירה הנדונה)
5. מוצעת הגבהת הגדרות הפנימיות עד לגובה של כ-2 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה;
6. לא צוינו מידות ומפלסים בגדרות הנדרשים לבדיקת הבקשה.
7. לפי מפרט הבקשה לא מדובר על תוספת בניה אלא בניה חדשה כי רוב הקירות של הבניה הקיימת כולל עמודים ומדרגות פנימיות מסומנים להריסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. כתוצאה מההקלה המבוקשת להעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע והבלטת חלון צרפתי בחזית קדמית, הבניה המוצעת אינה תואמת לחזיתות של הקוטג'ים הצמודים הקיימים באותו במגרש והדבר מהווה פגיעה עיצובית בבניין כולו.
2. במרתף מוצע ממ"ד דו תכלתי עבור משרד (ללא סימון סוגו), כאשר גובה המרתף הינה 2.21 מ' - 2.19 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה (נדרש לפחות 2.50 מ');
3. מרתף בניגוד להוראות תכ' ע/1 לעניין יעודו, מוצעת כניסה נפרדת למשרד דרך חדר טלוויזיה, שבניגוד לתכ' ע/1, אינה מאפשרת כניסה נפרדת למשרד בלבד;
4. מוצעת הצמדת חלק מהחצר המשותפת ליח"ד הנדונה ע"י בניית גדרות הפרדה פנימיות ללא הסכמה מפורשת של כל בעלי זכות בנכס (לבקשה לא צורף תשריט טאבו לצורך בדיקת הצמדות לדירה הנדונה)
5. מוצעת הגבהת הגדרות הפנימיות עד לגובה של כ-2 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה;
6. לא צוינו מידות ומפלסים בגדרות הנדרשים לבדיקת הבקשה.
7. לפי מפרט הבקשה לא מדובר על תוספת בניה אלא בניה חדשה כי רוב הקירות של הבניה הקיימת כולל עמודים ומדרגות פנימיות מסומנים להריסה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 76

6886/17	גוש/חלקה	24-0424	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	25/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	2106-076	תיק בניין
2,207.00	שטח	22-01534	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגיל יצחק טבצניק
הגין פנחס 3, פתח תקווה 4975103

עורך הבקשה

רן גולדמן
ספיר אליהו 14, תל אביב - יפו 6435914

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הגדלת מרפסות קיימות בבניין מגורים משותף.

הגדלת המרפסות עפ"י:

- השלמה ל-12 מ"ר מכוח חוק התכנון והבנייה
- ניוד שטחי ממ"ד לא מנוצלים
- הקלה של 4.46% משטח החלקה מכוח חוק התכנון והבנייה

הגדלת המרפסות מוצעת ב-35 יח"ד מתוך 40 יח"ד טיפוסיות הכוללות כיום מרפסות גזוזטרא, וב-2 יח"ד מתוך 8 יח"ד בקומות פנטהאוס הכוללות כיום מרפסות גג. סה"כ הגדלת המרפסות מוצעת ב-37 יח"ד מתוך 48 יח"ד קיימות.

הבניין תוכנן ונבנה במקור עם קורות בטון היקפיות ומרפסות 'קופצות'. הגדלת המרפסות מוצעת בתוך גבול הקורות הקיימות, כך שאין שינוי בחזית הבניין (מלבד הוספת מעקה זכוכית קל), שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 37 מרפסות קיימות ע"י הקמת רצפות מפלדה בתוך קורות עליונות קיימות, הריסת המעקות הקיימות והשלמת מעקות מזכוכית בהמשך לקיים, בקומות 1-8 ב-37 יח"ד, בבניין קיים בן 9 קומות מורכב מ-2 אגפים בקיר משותף, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף, ל-48 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- ניוד שטחי ממ"ד לא מנוצלים לטובת הגדלת מרפסות (142.41 מ"ר);
- תוספת הקלה של 6% יחסית משטח המגרש (98.73 מ"ר מתוך 132.42 מ"ר) מעל ל-444 מ"ר מותרים (37 מרפסות של 12 מ"ר כ"א);

בהיתר לא משתתפות 11 דירות שעבורם נותר שטח יחסי של 6% = 33.69 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
5	הגשת ויתור זכויות מכל המבקשים בבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי ההנחיות של חב' שמ"מ המפורטות בתיק מידע . *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	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	הגשת אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ חזיתות הבניין ;

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 37 מרפסות קיימות ע"י הקמת רצפות מפלדה בתוך קורות עליונות קיימות, הריסת המעקות הקיימות והשלמת מעקות מזכוכית בהמשך לקיים, בקומות 1-8 ב-37 יח"ד, בבניין קיים

בן 9 קומות מורכב מ-2 אגפים בקיר משותף, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף, ל- 48 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד שטחי ממ"ד לא מנוצלים לטובת הגדלת מרפסות (142.41 מ"ר);
2. תוספת הקלה של 6% יחסית משטח המגרש (98.73 מ"ר מתוך 132.42 מ"ר) מעל ל-444 מ"ר מותרים (37 מרפסות של 12 מ"ר כ"א);

בהיתר לא משתתפות 11 דירות שעבורם נותר שטח יחסי של 6% = 33.69 מ"ר

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	הגשת ויתור זכויות מכל המבקשים בבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי ההנחיות של חב' שמ"מ המפורטות בתיק מיזע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	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	הגשת אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ חזיתות הבניין;

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אח"י דקר 4

7321/156	גוש/חלקה	24-0431	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	26/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	2032-004	תיק בניין
3,666.00	שטח	23-00827	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרון שקד מוגרבי

אח"י דקר 4, תל אביב - יפו 6908904 שילום מוגרבי

אח"י דקר 4, תל אביב - יפו 6908904

עורך הבקשה

בלה גורליק

העצמאות 67, אשדוד 77452

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בדירה הכוללים שינויים באינסטלציה, הגבהת מעקה, ודק במרפסת הגג, תוספת אחרת: בריכת זרמים במרפסת הגג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורי הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד מאירס - אח"י דקר 4, תל אביב - יפו 6908904	אני נגד תוכניות הבנייה ללא נימוקים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות המוגשת אינה כוללת נימוקים תכנוניים לכן ניתן לדחות אותה.	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומה 24 בנויה חלקית, הגבהת חלק מרצפת מרפסת הגג ע"י דק עץ, הקמת פרגולה אלומיניום והוספת שלבי אלומיניום מתחת ל-2 פרגולות מבטון הקיימות על מרפסת הגג והגבת מעקה מרפסת הגג הקיימת, כולל הקלה הבאה: הקמת בריכת זרמים לא מקורה בשטח של 12 מ"ר על מרפסת הגג בקומה 24;

2. לדחות את התנגדות מאחר ואינה כוללת נימוקים טכנוניים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת חוות דעת קונסטרוקטור חענין עמסים בעת הקמת הברכה מעל ריצפת מרפסת הגג בקומה 24.
6	אישור היחידה לאיכות הסביבה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

8. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומה 24 בנויה חלקית, הגבת חלק מרצפת מרפסת הגג ע"י דק עץ, הקמת פרגולה אלומיניום והוספת שלבי אלומיניום מתחת ל-2 פרגולות מבטון הקיימות על מרפסת הגג והגבת מעקה מרפסת הגג הקיימת, כולל הקלה הבאה: הקמת בריכת זרמים לא מקורה בשטח של 12 מ"ר על מרפסת הגג בקומה 24;
9. לדחות את התנגדות מאחר ואינה כוללת נימוקים טכנוניים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת חוות דעת קונסטרוקטור חענין עמסים בעת הקמת הברכה מעל ריצפת מרפסת הגג בקומה 24.
6	אישור היחידה לאיכות הסביבה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים

תנאי	#
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 שטיינר יורק 6

6638/138	גוש/חלקה	23-1766	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	12/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0922-006	תיק בניין
590.00	שטח	21-01945	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל אמסטר

שטיינר יורק 6, תל אביב - יפו 6986023

עורך הבקשה

שירי קלעי אמסטר

שטיינר יורק 6, תל אביב - יפו 6986023

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 88.53
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: מרתף שטחים נילווים למגורים, ממ"ד
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: אחר: עלית גג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.95
פירוט נוסף: מבנה מגורים צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף הכולל קומת מרתף
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

- לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת במחצית המערבית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, עם ניצול חלל גג רעפים. כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת עד 6% משטח המגרש המהווה, 15.89 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
 - תוספת שטח הממ"ד מעבר לתכנית המותרת בקומת המרתף, המהווה 13.73 מ"ר.
 - חפירת חצר מונמכת בשטח של 16.69 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים לצורך הסדרת כניסה אל מרתף מתוך מרווח צידי מערבי.
 - כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש כחדר משחקים.
- לאשר פיתרון עבור 1 מ"ח החסר, ינתן ע"י השתתפות בעל ההיתר בכופר חניה.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	סגירת החללים העוברים בכל צורה שהיא תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לדרך.
2	רישום בפועל של תקנה 27 על: 1. אי סגירת חלל עובר 2. אי פיצול הדירה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת במחצית המערבית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, עם ניצול חלל גג רעפים. כולל ההקלות הבאות:
10. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווה, 15.89 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
11. תוספת שטח הממ"ד מעבר לתכנית המותרת בקומת המרתף, המהווה 13.73 מ"ר.
12. חפירת חצר מונמכת בשטח של 16.69 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים לצורך הסדרת כניסה אל מרתף מתוך מרווח צידי מערבי.

13. כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש כחדר משחקים.
2. לאשר פיתרון עבור 1 מ"ח החסר, אשר ינתן ע"י השתתפות בעל היתר בכופר חניה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	סגירת החללים העוברים בכל צורה שהיא תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
4	בעל היתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לדרך.
2	רישום בפועל של תקנה 27 על: 1. אי סגירת חלל עובר 2. אי פיצול הדירה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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 קרני יהודה 6

6771/44	גוש/חלקה	24-0310	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	29/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2013-006	תיק בניין
500.00	שטח	23-00115	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מור ברגר

כפר יונה 25, תל אביב - יפו 6997417 אלעד ברגר
כפר יונה 25, תל אביב - יפו 6997417

עורך הבקשה

עמית בארי

בלוך דוד 14, תל אביב - יפו 6416120

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 91.42
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר כושר, משרד
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכה
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>אני ובעלי רואים עצמנו נפגעים מהבניה המבוקשת בנושא בריכת השחייה בחצר, במרווח אחורי של 1.25 מטר מהחצר שלנו, המופרדת בגדר עץ. הננו מבקשים שהעניינים המפורטים יובאו לידי ביטוי בדרישות הועדה והיה ולא - נבקש להגיש התנגדות מלאה:</p> <p>1. שתוקם גדר אטומה מבטון עם טיח אקוסטי מהצד של הבניה להקטנת הרעש.</p> <p>2. שחדר המכונות מכונת הבריכה יהיה תת קרקעי ושפתחי האוורור שלו לא יופנו לכיוון ביתנו. כלומר מניעת כל מטרד רעש. בתי, עם רגישות רבה לרעשים וקושי הנלווה לכך, כל הצד הבית המופנה לחצר האחורית וגובל בשכנים הבונים הוא חדרי שינה, סלון ועם חלונות זכוכית מקיר לקיר ולכן הרעש מהבריכה הוא חשש ממשי לפגישה באיכותה חיים. אודה להתחשבות השכנים</p>	<p>אורית דרור הראל - קרני יהודה 8ג, תל אביב - יפו 6902508</p>	1

#	מתנגדים	נימוק
		בעניין מניעת כל מטרד רעש מהבריכה. בנוסף, ברצוני ליידע שבחצרנו עץ מנשיר מאד שנאסר להורידו ע"י העיריה. לתשומת לב בוני הבריכה. מעבר לזה אנו מאחלים בניה טובה ושכנות טובה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. על המקום חלה תכ' 2754 המאשרת בריכות שחיה בבתים צמודי קרקע. לפי מדיניות העיר תל אביב, לא ניתן לאשר גדרות בנויות בין חצרות מאחר ומרקם השכונה הינו רצף ירוק. 2. חדר המכונות המוצע, הינו תת קרקעי	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת בת קומה אחת, במחצית המזרחית של המגרש, ובניית בניין חדש למגורים, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף, סה"כ על המגרש 2 יח"ד כולל בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי צפוני, עם חדר מכונות תת קרקעי, כולל ההקלה הבאה: הקלה יחסית של 2.95 מתוך 6% מעבר ל-70% המותרים לפי התב"ע.
 - לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.5 מקומות חניה החסרים על המגרש.
 - לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לנושא מיקום פתחי אוורור וחדר מכונות תת קרקעי בריחוק ממגרש השכן, ולדחות את יתר ההתנגדויות, שכן בהתאם לתכנית 2754, ניתן לאשר בריכת שחיה בחצר המוצמדת אל הדירה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24402.3 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר, ועל אי פיצול הדירה, הגשת מפרט נוסף שבו קומות הדירה יצבעו בצבע רקע שונה וכן חלל עובר, והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

מלי פולישוק: ישנה התנגדות. הם טוענים שהבריכה של המבקש צמודה לבית שלהם ולסלון ולחדרי השינה. השאלה אם אפשר להזיז קצת את הבריכה, הם עושים את זה 1.20 מ'. אלנה דוידזון: מקו 0.
מלי פולישוק: אבל זה הקלה.
אלנה דוידזון: זה לא הקלה.
מאיה גורי שקד: הבריכה הפרטית זה בשיקול דעת הוועדה לכן אם ניתן להזיז את זה, נראה לי שזה אפשרי.
אודי כרמלי: ההתנגדות נבחנה, קיבלה מענה. זה עומד בתנאי התב"ע. שכונת וילות, אלה החוקים.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

14. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת בת קומה אחת, במחצית המזרחית של המגרש, ובניית בניין חדש למגורים, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף, סה"כ על המגרש 2 יח"ד כולל בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי צפוני, עם חדר מכוונות תת קרקעי, כולל ההקלה הבאה: הקלה יחסית של 2.95 מתוך 6% מעבר ל-70% המותרים לפי התב"ע.
15. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.5 מקומות חניה החסרים על המגרש.

16. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לנושא מיקום פתחי אוורור וחדר מכונות תת קרקעי בריחוק ממגרש השכן, ולדחות את יתר ההתנגדויות, שכן בהתאם לתכנית 2754, ניתן לאשר בריכת שחיה בחצר המוצמדת אל הדירה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24402.3 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר, ועל אי פיצול הדירה, הגשת מפרט נוסף שבו קומות הדירה יצבעו בצבע רקע שונה וכן חלל עובר, והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 8 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 קהילת ורשה 28

6636/243	גוש/חלקה	24-0641	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	07/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0821-028	תיק בניין
635.00	שטח	22-02248	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פביו שיינקמן שחר

קהילת ורשה 73, תל אביב - יפו 6972164

עורך הבקשה

וולטר שיינקמן

ת.ד. 784, אשדוד 7710601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 130.41

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים ולובי משותף

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

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.00

פירוט נוסף: הריסת דירה קיימת בחלקו המזרחי של המגרש, לרבות מחסן עם גג אסבסט בחלקו אחורי עם מגרש ציבורי מדרום.

הקמת 2 יח"ד באגף שלם בן 2 קומות עם ניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף הכלל:

כניסה משותפת לקומת קרקע ולקומה א' בהמצאות מדרגות ומעלית.

דירת קרקע עם חצר צמודה כולל פרגולה והצמדה לשטח נלווה במרתף כולל חצרות מונמכות.

דירה בקומה א' עם הצמדה שטח מחלל גג משופע כולל מרפסות ופרגולה.

הבקשה כוללת הקלות: תוספת 6% לשטח הבניין, ניווד זכויות בנייה בין הקומות, בניה שלא לפי טיפוס 1A בתכנית

הרחבה, ע"פ תכנית 2691, הגבהת גדרות

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית המזרחית של החלקה והקמת אף מזרחי חדש בן 2

קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטית, עבור 2 יח"ד (4 יח"ד סה"כ בבניין).

על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב קהילת ורשה, הקמת מצללה מחומר קל במרווח האחורי,

פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בתחום רצועת זיקת הנאה: הקמת 2 אדניות לשימור העצים הקיימים בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 6% יחסיים (המהווים 19.05 מ"ר) מעבר ל-237.66 מ"ר המותרים לפי תכנית 2204.

2. הסדרת כניסה חיצונית למרתף שלא משמש למשרד.
3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-מזרחי בגובה של 2 מטרים לעומת 1.5 מ' המותרים.
4. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-דרומי בגובה של 2 מטרים לעומת 1.5 מ' המותרים.
5. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של 2 מטרים לעומת 1.5 מ' המותרים.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	כפוף למתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:

1. רישום שטח זיקת ההנאה (ברוחב 2.0 מ' לאורך רחוב קהילת ורשה) ע"ש עיריית תל אביב.
2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל הדיירים.
3. השטח הנלווה בקומת המרתף והדירה מעל בקומת הקרקע יהוו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פיצול השטח הנלווה בקומת המרתף ליח"ד נפרדת תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,964 ט.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ- 5/12/23 של "אורי והיא-לי בונפיל, אגרונומיות" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:

- | # | התנאי |
|----|--|
| 1. | רישום שטח זיקת ההנאה (ברוחב 2.0 מ' לאורך רחוב קהילת ורשה) ע"ש עיריית תל אביב. |
| 2. | רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל הדיירים. |
| 3. | השטח הנלווה בקומת המרתף והדירה מעל בקומת הקרקע יהוו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. |
| 2 | הריסה בפועל של המחסן הקיים במרווח האחורי, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | הריסה בפועל של כל הבנוי בשטח זיקת ההנאה. |
| 5 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 6 | יש לקבל אישור אגף הנכסים לביצוע פינוי הגדר בפועל והקמתה. |
| 7 | יש להציג באגף הנכסים את רישום זיקת ההנאה בנסח הטאבו. |
| 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

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית המזרחית של החלקה והקמת אף מזרחי חדש בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטית, עבור 2 יח"ד (4 יח"ד סה"כ בבניין).
על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב קהילת ורשה, הקמת מצללה מחומר קל במרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
בתחום רצועת זיקת ההנאה: הקמת 2 אדניות לשימור העצים הקיימים בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים.

כולל ההקלות הבאות:

17. תוספת של 6% יחסיים (המהווים 19.05 מ"ר) מעבר ל-237.66 מ"ר המותרים לפי תכנית 2204.
18. הסדרת כניסה חיצונית למרתף שלא משמש למשרד.
19. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-מזרחי בגובה של 2 מטרים לעומת 1.5 מ' המותרים.
20. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-דרומי בגובה של 2 מטרים לעומת 1.5 מ' המותרים.
21. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של 2 מטרים לעומת 1.5 מ' המותרים.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	כפוף למתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום שטח זיקת ההנאה (ברוחב 2.0 מ' לאורך רחוב קהילת ורשה) ע"ש עיריית תל אביב. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל הדיירים. 3. השטח הנלווה בקומת המרתף והדירה מעל בקומת הקרקע יהוו יח"ד אחת שלא

#	תנאי
	ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פיצול השטח הנלווה בקומת המרתף ליח"ד נפרדת תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,964 מ ² .
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ- 5/12/23 של "אורי והיא-לי בונפיל, אגרונומיות" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום שטח זיקת ההנאה (ברוחב 2.0 מ' לאורך רחוב קהילת ורשה) ע"ש עיריית תל אביב. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל הדיירים. 3. השטח הנלווה בקומת המרתף והדירה מעל בקומת הקרקע יהוו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	הריסה בפועל של המחסן הקיים במרווח האחורי, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הריסה בפועל של כל הבנוי בשטח זיקת ההנאה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	יש לקבל אישור אגף הנכסים לביצוע פינוי הגדר בפועל והקמתה.
7	יש להציג באגף הנכסים את רישום זיקת ההנאה בנסח הטאבו.
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.



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 28057 בקשת רישוי: 24-0641
עמ' 28

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 37

6951/122	גוש/חלקה	23-0112	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	16/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0496-037	תיק בניין
498.00	שטח	21-01100	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איתן מונרוב

אבן גבירול 37, תל אביב - יפו 6436109

עורך הבקשה

בני מולכו

דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 4,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>הוגשה התנגדותו של בעל זכויות בכתובת אבן גבירול 35 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>1. המתנגד טוען כי בבניין המדובר נעשו חריגות בניה במשך 5 השנים האחרונות ולדבריו, לא ידוע אם התקבלו היתרים לחריגות בניה אלו.</p> <p>2. המתנגד טוען כי בניית מעלית בחלק העורפי של המבנה ותוספת קומה אינן מתאימות למבנה הסמוך למבנה המיועד לשימור מחמיר בכתובת אבן גבירול 35, ונוצר מרווח צר מדי בין מבנים אלו.</p> <p>3. המתנגד טוען כי לא ידוע האם קיים היתר למרפסות בבניין.</p> <p>4. המתנגד טוען כי הבניין המדובר בנוי בחריגות מגבולות בניין וכן מגבולות החלקה.</p> <p>5. המתנגד מבקש לחייב את המבקש בבדיקת מודד לגבי קווי הבנייה הקיימים וקווי החלקה הקיימים.</p> <p>6. המתנגד טוען כי במידה ותאושר תכנית זו עלולים להיות נזקים קשים למבנה המקביל לחלקה זו בנוסף לנזק לחזית העיר.</p>	<p>לוי דרור - אבן גבירול 35, תל אביב - יפו 6407813</p>	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה מוצעת הריסת מחסן וסככה במרווח אחורי, וחלק מקיר חיצוני בחזית דרומית שנבנו ללא היתר.</p> <p>2. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי מעלית חיצונית בחזית עורפית נבנתה בהתאם להיתרי בנייה מאושרים (להלן היתרי בנייה מס' 15-0321 ו-17-0301). במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעת תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בהתאם למותר בהוראות תכנית תא/4562 התקפה והגבהת פיר מעלית חיצוני מאושר לצורך הנגשת דירות בקומות חדשות בהתאם למותר בהוראות תכנית 2710 התקפה.</p> <p>3. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 3 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי חרף הימצאות המגרש נשוא הבקשה, בתחום אזור ההכרזה, הבקשה אינה כוללת תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות מעבר לקונטור מרפסות הקיימות בהיתר.</p> <p>4. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 4 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי קונטור הבניין הקיים נבנה במקור בהתאם למאושר בהיתר מעבר לקווי הבניין המותרים וכעת מבוקש לחזק את מעטפת הבניין הקיימת בתוספת קירות חיזוק בעובי מינימלי ובהתאם למותר בהוראות תכנית תא/4562.</p> <p>5. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 5 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי במסגרת הגשת הבקשה הוגשה תכנית מודד מעודכנת וחתומה כחלק מתנאי הסף הנדרשים לפתיחת בקשה במערכת הרישוי.</p> <p>6. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 6 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי כתנאי להוצאת היתר תידרש קבלת חוות דעת מקצועת מטעם יועץ קרקע חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר ע"י מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם. כך או כך מבקש ההיתר יידרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.</p>	1

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, (אשר קיבל היתר מס' 20-0465 ביום 13/07/2020 עבור תוספת אגף ממ"דים בחזית עורפית אשר בנייתו טרם הושלמה) עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון הכוללים:

במרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח אחורי. בקומת הקרקע: הריסת מחסן וסככה במרווח אחורי, וחלק מקיר חיצוני בחזית דרומית, בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): חיזוק הקומה בהיקף הבניין הקיים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.

על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת ובניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.

הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית. על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחיה המוצמד לדירה 10 בקומת גג חלקית, וגג סכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית. בחצר: שינויים בפיתוח שטח המגרש, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לפחי אשפה, תשתיות גז, חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית ונישת תשתיות מים בצמוד לחזית דרומית. סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הבלטת ממ"דים בקומות התוספת עד 2 מ' מגבול המגרש האחורי.
- ב. ביטול נסיגה מחזית עורפית בבניה על הגג.

לדחות את טענות המתנגד שהוגשו כמפורט בהתייחסויות להתנגדויות לעיל.

בכפוף לכל דין, 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	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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. 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	סקר אסבסט: הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת,

#	התנאי
	מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת 39.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, (אשר קיבל היתר מס' 20-0465 ביום 13/07/2020 עבור תוספת אגף ממ"דים בחזית עורפית אשר בנייתו טרם הושלמה) עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון הכוללים:

- במרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות מדרגות חימוניות במרווח אחורי.
- בקומת הקרקע: הריסת מחסן וסככה במרווח אחורי, וחלק מקיר חימוני בחזית דרומית,
- בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): חיזוק הקומה בהיקף הבניין הקיים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת ובניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
- הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית.

על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחיה המוצמד לדירה 10 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית. בחצר: שינויים בפיתוח שטח המגרש, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לפחי אשפה, תשתיות גז, חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית ונישת תשתיות מים בצמוד לחזית דרומית. סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הבלטת ממ"דים בקומות התוספת עד 2 מ' מגבול המגרש האחורי.
- ב. ביטול נסיגה מחזית עורפית בבניה על הגג.

לדחות את טענות המתנגד שהוגשו, כמפורט בהתייחסויות להתנגדויות לעיל.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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

#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת 39.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.6 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 שלום עליכם 8

6907/26	גוש/חלקה	23-0857	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0093-008	תיק בניין
703.00	שטח	22-02613	בקשת מידע

מבקש הבקשה

וגם זו לברכה בע"מ
שלום עליכם 8, תל אביב - יפו 6380609

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בדירות, פיצול דירה קומה 3 בחזית הקדמית ל 2 דירות. איחוד 2 דירות גג לדירה 1. הגדלת שטח דירת הגג על חשבון הלובי ומסתור כביסה. אין שינוי בסך יח"ד.

הגדלת שטח דירת דן על חשבון מסתור כביסה, תוספת אחרת: תוספת בריכה בקומת הגג הטכני, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים
היתר 22-0573,
בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

בריכה: קומה: גג טכני, מיקום: גג טכני, נפח (מ"ק): 9.50, גודל: 1.8/5.55/0.95, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 22-0573 מ- 1.8.2022, לבניין שטרם נבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 דירות, הכוללים:
קומת קרקע, 1-2, 4-5: שינויים פנימיים בדירות.
קומה 3: פיצול יח"ד קדמית ל 2 יח"ד ומ"ד. בשאר הקומה שינויים פנימיים בדירות.
קומת 6 (גג חלקי): איחוד 2 יח"ד לדירה אחת, ושינויים פנימיים.
גג עליון: תוספת בריכה משותפת.
לאחר השינויים, ישארו 21 יח"ד בבניין.

כולל ההקלה הבאה: בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג הטכני.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים 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.

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 שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו (היתר 22-0573 מ- 1.8.2022)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 22-0573 מ- 1.8.2022, לבניין שטרם נבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 דירות, הכוללים:
קומת קרקע, 1-2, 4-5: שינויים פנימיים בדירות.
קומה 3: פיצול יח"ד קדמית ל 2 יח"ד וממ"ד. בשאר הקומה שינויים פנימיים בדירות.
קומת 6 (גג חלקי): איחוד 2 יח"ד לדירה אחת, ושינויים פנימיים.
גג עליון: תוספת בריכה משותפת.
לאחר השינויים, ישארו 21 יח"ד בבניין.

כולל ההקלה הבאה: בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג הטכני.

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

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
------	---

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו (היתר 22-0573 מ- 1.8.2022)	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישעיהו 23

6958/4	גוש/חלקה	23-0975	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג למוסר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0207-023	תיק בניין
321.00	שטח	22-00545	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברוך צוקר
החורש 71, כפר שמריהו 4691000

עורך הבקשה

זויה גרינשפון
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: שימוש חורג ממרתף קיים למשרד למיקצוע חופשי, שימוש הושאר בהיתר מס' 7-920817 ובהיתר מס' 25-0581. קיים מקלט תקני. שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג ממרתף קיים למשרד למיקצוע חופשי, שימוש הושאר בהיתר מס' 7-920817 ובהיתר מס' 25-0581. קיים מקלט תקני. שימוש מבוקש: משרד, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 62, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממרתף קיים למשרד למקצוע חופשי, לצמיתות, הכולל כניסה נפרדת משטח החצר.
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.52 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.52 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

22. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממרתף קיים למשרד למקצוע חופשי, לצמיתות, הכולל כניסה נפרדת משטח החצר.

23. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.52 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.52 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמיאל 8

6212/741	גוש/חלקה	23-1425	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	20/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0561-008	תיק בניין
251.00	שטח	21-02649	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה סלמונה

עמיאל 8, תל אביב - יפו 6226329

עורך הבקשה

אהוד כסיף

הגר"א 17א, תל אביב - יפו 6602435

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת על הגג קומה בה מתבצעת התוספת: קומת גג, שטח התוספת (מ"ר): 30.68, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 196.13, כיוון התוספת: לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים מבניים בקומת עלית הגג, תוספת אחרת: תוספת ושינויים מבניים בקומת עלית הגג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 30.68, שטח פרגולה (מ"ר): 17.00, חומר הפרגולה: אלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2009, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 5.00, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.62, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 7.00

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה על הגג בבניה קלה, במבנה צמוד קרקע (קוטג') הקיים בקיר משותף בן 2 קומות ומרתף.

כולל ההקלה הבאה:

הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.60 מ' במקום 2.0 מ' בחזית אחורית

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)

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה על הגג בבניה קלה, במבנה צמוד קרקע (קוטג') הקיים בקיר משותף בן 2 קומות ומרתף.

כולל ההקלה הבאה:

הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.60 מ' במקום 2.0 מ' בחזית אחורית

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

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

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 שפינוזה 17

6903/3	גוש/חלקה	22-1641	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	02/10/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0302-017	תיק בניין
431.00	שטח	20-02171	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תמר אמזל

שפינוזה 17, תל אביב - יפו 6438423

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב

הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 3-4, שטח התוספת (מ"ר): 35, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: השלמת בניה בקומה רביעית לקומה מלאה + תוספת קומה חלקית + חדר על הגג, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 12.4, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לתקן את החלטת הוועדה מספר 23-0005-2 מתאריך 08/03/2023 ולאשר את הבקשה לתוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית בנויה ב-2 מפלסים (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 7 יח"ד.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 8 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 1 חדשה). כולל הקלות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.55 מ' במקום 3 מ' המותר
2. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 1.45 מ' במקום 3 מ' המותרים לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בהחלטת ועדה מיום 10/05/23 ויובהר כי הבקשה הותאמה להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ובאישור מחולקת השימור.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

לתקן את החלטת הוועדה מספר 0005-23-2 מתאריך 08/03/2023 ולאשר את הבקשה לתוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית בנויה ב-2 מפלסים (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 7 יח"ד.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 8 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 1 חדשה). כולל הקלות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.55 מ' במקום 3 מ' המותר
 2. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 1.45 מ' במקום 3 מ' המותרים
- לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בהחלטת ועדה מיום 10/05/23 ויובהר כי הבקשה הותאמה להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ובאישור מחולקת השימור.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 23, פינסקר 29

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יפתח חיינר
תרשיש 11, קיסריה 32587

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

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

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה
- תכנון יחידה עצמאית על הגג
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג
- הקטנת קווי בניין בחזיתות הצד ב-10%

כולל ההקלות הבאות:

24. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל- 3מ'
25. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות בחזית לרח' פינסקר. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה ובנוסף קומת גג
26. גובה הבניין- הגבהת הבניין בעקבות הוספת קומה בהקלה
27. ביטול מרפסות שירות

28. ביטול קולונדה לרחוב פינסקר

חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה ובנוסף קומת גג
- 2. לא לקבל את ההתנגדויות שכן ההקלות המבוקשות בקו הבניין הצדדי הינן בהתאם להוראות התוכנית המופקדת רובע 5 ו-6 והבקשה למתקן החניה המוצע אושר ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהפעלת המתקן אינו מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני.
- 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	אישור פיקוד העורף
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

אלחנן זבולון: היה דיון נוסף.
שמעון ברנשטיין: פה היה דיון נוסף. בעצם יצאו לפרסומים לסתירה לתוכנית מופקדת. המגרש השכן לא הצליח לפתוח את הבקשה המתוקנת. אמרנו שניתן להם אפשרות של שבועיים לתקן ואנחנו חוזרים לדון בבקשה. לא הוגשה התנגדות נוספת.
מיטל להבי: יש הקלה על התוכנית. תוכלו להסביר? היא עדיין לא הופקדה.
שמעון ברנשטיין: לא מדובר על הקלה, אלא על סתירה לתוכנית מופקדת שניתן לפרסם. אנחנו נתנו אפשרות לבקשות שכבר היו בתוך המערכת המון זמן, נתנו לה אפשרות לצאת לסתירה לתוכנית מופקדת ולתכנן לפי מדיניות תמא 38 ולפי 77 ו-78 ברובעים 5 ו-6.
ראובן לדיאנסקי: אז ב-15.05 היתה פה החלטה בוועדה שמתייחסת למתן אפשרות להאריך את המועד על מנת שיוכלו להגיש איזשהי הערה, או ב-15.05 התקבלה החלטה על פי המלצת מהנדס העיר.
שמעון ברנשטיין: זה 2 דברים, יש המלצה על ידי מהנדס העיר המאפשרת לבקשות שכבר היו בתוך המערכת ופעלו ותכננו לפי 77 ו-78 לצאת לסתירה לתוכנית מופקדת, זאת היתה המלצה של מהנדס העיר. 15.05.24 לשוב ולדון בבקשה לאחר שתינתן זכות התנגדות למגרש השכן, לאור כך שהוא לא ראה את התוכנית המתוקנת.
מיטל להבי: לפי תוכנית הרובע בתוספת תמא 38.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:**

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

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה
- תכנון יחידה עצמאית על הגג
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג
- הקטנת קווי בניין בחזיתות הצד ב-10%

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי . גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל- 3 מ'
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות בחזית לרח' פינסקר. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה ובנוסף קומת גג
- גובה הבניין- הגבהת הבניין בעקבות הוספת קומה בהקלה
- ביטול מרפסות שירות
- ביטול קולונדה לרחוב פינסקר

חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:

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

2. לא לקבל את ההתנגדויות שכן ההקלות המבוקשות בקו הבניין הצדדי הינן בהתאם להוראות התוכנית המופקדת רובע 5 ו-6 והבקשה למתקן החניה המוצע אושר ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהפעלת המתקן אינו מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני.

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

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוטשילד 107

7438/12	גוש/חלקה	23-1303	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0008-107	תיק בניין
475.00	שטח	21-02769	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מנלאוס בע"מ
הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית פנימית, תוספת ממ"דים לכל הדירות, שינויים פנימיים, סגירת מרפסות אחוריות, תוספת אחרת: סגירת מרפסות אחוריות ותוספת ממ"דים לפי קו בניין אחורי, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אמנון בהם - ת.ד. 7, תל אביב - יפו 6100001	הקלה של 10% מקווי הבניין תקרב את הבית הנבנה לתוך חדר השינה שלנו וחדרים נוספים, ותהווה חדירה לפרטיות במידה לא סבירה. פטור ממסתורי כביסה יכערו ויהוו מפגע סביבתי לא סביר בקרבה רבה לבית. הגבהה של המתקנים הטכניים, מעל 1.5 מטר מפני הקרקע הגבוהים ביותר, לצורך מתקני גז, חשמל וכו', מהווים מטרד אסתי ואולי סכנה בריאותית. הגבהה גובה דירת הגג 2.5 מ' מהמותר, יהווה הסתרה של שמש ואוויר במידה נוספת ומזיקה לזאת הקיימת. הוספת מצללה מבטון עשויה לחסום שמש ואויר.
2	מאי שחורי - אחד העם 110, תל אביב - יפו 6520817	מתנגדת להקלות בקו בניין אחורי, קרוב מידי לחזית הדירה שלי, החזית העיקרית. מתנגדת

נימוק	מתנגדים	#
<p>להקלה בגובה הקומות, תחסום לנו את האויר והאור ולצפיפות.</p> <p>1. המתנגדת בעלת זכויות בגוש 7438 חלקה 11 (להלן חלקה 11 או הבניין על חלקה 11 או רוטשילד 105 בהתאמה) החלקה הגובלת מזרוע בחלקה נשוא הבקשה (חלקה 12).</p> <p>2. בכפוף לכך שהמבקשים ישמרו על קווי בניין קיים צידי לדרום בחלקתם (12) והסכמה הזדדית מצד המבקשים לקווי הבניין הקיימים של הבניין בחלקה הגובלת מזרוע, בהתאם לצרכי החיזוק של הבניין על חלקה 11, רוטשילד 105, עת ואם יבוצע בו חיזוק לא תהיה התנגדות לבקשה בהיבט קווי הבניין המוצעים.</p> <p>3. בתוכנית המדידה שצורפה לבקשה החומה והגדר הקיימת המפרידה בין בניין נשוא הבקשה (11) לבניין ברוטשילד 105 (12) מהווה גבול החלקה ובנויה בשטח חלקה 12 (רוטשילד 105) (למעט נישא בחזית לרחוב לשעוני מים של שתי החלקות). יש להקפיד על שמירת גבול המגרש ובניית גדר הפרדה בין הבניינים כך שתוקם מחציתה על כל חלקה.</p> <p>4. בחלק מתשריטי הבקשה כמו למשל בתכנית השימור של העצים, תוכניות פיתוח ואחרות גבול חלקה 11 לדרום מוסט ואין תאימות בין גבול חלקה 11 בדרום על פי המדידה לגבול המוצג בתשריטים ונראה כי יש חריגה לשטח חלקה 12 – יש לשמור על הגבולות בין חלקה 11 לחלקה 12 כך שיתאמו תוכנית המדידה ולא יחרגו ממנה ולהציג אותו באופן מדויק בתשריטי התוכנית, לחסוך אי הבנות או אי בהירויות בעתיד.</p> <p>5. עצים לשימור 2, 3-4 מצויים כולם בחלקה 12 הגובלת מזרוע-עליה בנוי הבית ברוטשילד 105 - ולא כמוצג בתשריטי הבקשה. ובהצעות לבניית כלונסאות וגדר. המציאות חריגה לכאורה מגבול חלקה 11 לחלקה 12.</p> <p>6. המתנגדת סבורה כי ראוי לשקול תכנון הכולל פתרון חניה משולב לשתי החלקות והבניינים ברוטשילד 105 ורוטשילד 107 בין אם באופן שיאפשר מימוש עתידי של פתרון החניה, בעת ביצוע בניה ברוטשילד 105 או שיבוצע במקביל לביצוע עבודות הבניה ברוטשילד 107 לרווחת בעלי הזכויות בשני הבניינים.שתי החלקות.</p> <p>7. הבניין נשוא הבקשה אינו מבנה לשימור רצוי כי קו הבניין הקדמי יהיה זהה לקווי הבניין הקדמיים של כל הבניינים האחרים ברחוב בכל המקטע המערבי של שד' רוטשילד בין רחוב בר אילן לשינקין בפרט ולאורך כל שדרות רוטשילד בכלל) ולא יהווה חריג לקו בניין קדמי ולחזות האחידה של הרחוב.</p> <p>הדבר אף ישפר את תוכנית החיזוק של הבניין ותאפשר חיזוקו בחזית הקדמית לרחוב.</p>	<p>נילי רוטמן - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342</p>	<p>3</p>
<p>כדירת בדירה הממוקמת מול ובצמוד לבנין ברוטשילד 107, מחלקו האחורי, אנחנו מתנגדים לבקשות ההקלה הר"מ:</p> <p>1. מרחק קו בנין אחורי של רוטשילד 107 - בתב"ע אמור להיות 5 מ'. היזמים מבקשים הקלה, משמע קרוב הבנין כולו דירות הבנין לבנין בו אני גרה. משמען- רעש, הפרעה לפרטיות, צפיפות, פגיעה באיכות החיים שלנו.</p> <p>2. בבקשתם לפטור ממרפסת שירות ומסתורי כביסה- מתנגדים.</p>	<p>רות שיפמן גליקר - אחד העם 110, תל אביב - יפו 6520817</p>	<p>4</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>מרפסות שירות בהן מאופסנים אביזרים וכלים שאין מקומם בתוך דירות המגורים, ופטור ממסתורי כביסה, יעשו שכל הקרביים של דירי הבנין המדובר יהיו קרובים אלינו.</p> <p>יש בכך פגיעה חמורה באסטטיות ובמראות שישתקפו באופן תדיר מול חלוננו ומול מרפסתנו.</p> <p>3. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש אחורי של הבנין המדובר, ובצמידות לגבול הבנין של אחד העם 110- מתנגדים.</p> <p>מה גם שהיזמים מבקשים להגביה את הנישה 1.5 מ', באופן שיגרום פגיעה במראה, באסטטיות, זה פתח למפגעי רעש (וטיפול באשפה המתקיים בשעות הבקר המוקדמות, אשר יחשוף אותנו לרעשים יום יומיים. הגבהת מגרש עלולה גם לגרום לזרימת מי גשם ועפר לכיוון מגרש אחד העם 110 ובעיות בחילחול מים.</p> <p>4. הגבהת הגובה הכולל של הבנין המדובר- על פי התב"ע באיזורינו, הסך הכולל של הקומות המאושרות לבנינים הינו 6 (כולל קומת קרקע), כאשר הקומה השישית הינה בבניה חלקית ובנסיגה מקוי המעקות החיצונים. הן מקדימה והן ומאחור. אנחנו מתנגדים לכל שינוי תוספת לתב"ע המאושרת.</p> <p>מתנגדים לכל הגבהה של קו מתאר גובה בנינים כפי שקיים בבנינים הסמוכים לבנין שלנו.</p> <p>הוספת קומה, וביטול הנסיגה הקבועה בתב"ע, תגרום לי כבעלת דירה הנמצאת בקומה 4 של הבנין שלנו,</p> <p>הפחתת אור שמש בחדרי הבית, ובמרפסת (צמחיה), צפיפות, ביטול נוף הצמחיה הנשקף היום משדרות רוטשילד, פגיעה בפרטיות ופגיעה כוללת ברווחה שלנו.</p> <p>הוספת מצללה מבטון- מתנגדים, והיה אם מדובר במצללה המתוכננת במגרש אחורי של הבנין המדובר.</p> <p>כל בניה ועומס בניה על שטח הגובל וצמוד לבנין בו אני גרה, יפחיתו את איכות החיים שלי.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>התכנון המוצע אינו משנה את מיקום חזיתות הבניין אלא בהמשך לבניה קיימת בהיתר זה שנים.</p> <p>פטור ממסתורי כביסה אינו רלוונטי שכן אין להם דרישה בתכנית והתכנון תואם את אישור מחלקת השימור.</p> <p>תכנון הפיתוח באישור מחלקת השימור.</p> <p>גובה קומת הגג בהתאם למגמות התכנוניות ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>אין מבוקשת מצללה בבקשה.</p> <p>ההתנגדות אינה מתקבלת.</p>	1
מומלץ לא לקבל	<p>התכנון המוצע אינו משנה את מיקום חזיתות הבניין אלא בהמשך לבניה קיימת בהיתר זה שנים.</p> <p>גובה קומת הגג בהתאם למגמות התכנוניות ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>ההתנגדות אינה מתקבלת.</p>	2
מומלץ לא לקבל	<p>2. הבניה המבוקשת הינה בהתאם לקוי הבניין הקיימים בכל החזיתות.</p> <p>3. 4. התכנון שומר על הפיתוח ומיקום הגדרות הקיימות</p>	3

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>5. סקר העצים שהוגש עבר אישור תחנת גנים ונוף של מכון הרישוי באישור אגרונום מטעם הועדה.</p> <p>6. לא מוצע פתרון חניה במגרש. בחווד תנועה וחניה מכון הרישוי נקבע כי ממדי המגרש ומיקומו לא מאפשרים הקמה של חניית רכבים בשטח המגרש. אישור פתרון חלופי להסדר 4.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.</p> <p>7. הטענה אינה נכונה הבנין הינו בניין לשימור מכח תכנית לב העיר</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>1. התכנון המוצע אינו משנה את מיקום חזיתות הבניין אלא בהמשך לבניה קיימת בהיתר זה שנים.</p> <p>2. פטור ממסתורי כביסה אינו רלוונטי שכן אין להם דרישה בתכנית והתכנון תואם את אישור מחלקת השימור.</p> <p>3. תכנון הפיתוח באישור מחלקת השימור.</p> <p>4. גובה קומת הגג ומספר הקומות המבוקשות בהתאם למגמות התכנוניות ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>התכנון המוצע נתמך באישור מחלקת השימור והינו בהתאם למגמות ההתחדשות העירונית והפיתוח בעיר.</p>	4

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בבניין לשימור מכח תכנית לב העיר בן 4 קומות עבור 8 יח"ד. לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות ו-קומת גג חלקית מעל קומה מפולשת, עבור 12 יח"ד (8 קיימות ו- 4 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- העברת זכויות שלא נוצלו בקומות, בין הקומות ולקומת הגג עד ל- 65% משטח קומה טיפוסית (קומה 6, לפי תב"ע 2720).
 - בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, בחלקים שבהם ארונות טכניים כגון נישת גז ופילר חשמל.
 - תחנת מעלית לקומת הגג ופתיחת דלת מהמעלית במפלס הגג.
 - בניית מרתף החורג מגבולותיו החיצוניים של הבניין ומקו בניין קדמי עד גבול המגרש בשטח שאינו עולה על שטח המרתף שהיה ניתן לתכנן בקונטור הבניין הקיים.
 - הגבהת גובה קומה מרתף מ 2.2 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3-4.5 מ'
2. לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.
3. בשל דרישות שימור לבניין זה, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' ו-ג' ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
5. לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2
יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.	3
שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.	4
תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.	5
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1268.00 ₪.	6

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1
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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.	3
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: 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.	5

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1
ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.	2

#	התנאי
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

מיטל להבי: מדובר בבניין לשימור. נותנים לו להרים 2.5 קומות כאילו שהוא בניין רגיל. שמעון ברנשטיין: זה שימור לפי לב העיר, לא שימור לפי תוכנית השימור. מיטל להבי: הבניין לא נמצא בתוכנית השימור, זאת אומרת שמירה על המרקם. למה יש לו זכויות לניוד? שמעון ברנשטיין: יש לו זכויות מתוכנית לב העיר 5 קומות, יש לו את ג' שנותן לו חדר יציאה לגג, ויש לו בעצם ממ"דים שהוא מתכנן בתחום הבניין שלו שניתן לשחרר אותם ואז יש לו עוד זכויות. המרקם נשאר אותו מרקם. מיטל להבי: אם זה בניין לשימור לפי סעיף 97, מאפשרים להם לנייד זכויות. האם זה בניין לשימור שלא נמצא בתוכנית השימור? שמעון ברנשטיין: זה ניוד זכויות מהמגרש עצמו. לא ממגרשים אחרים. הראלה אברהם אוזן: המילה ניוד, אנחנו באמת מדברים עליה בתוכנית השימור, כאשר אתה מעביר זכויות בתוך המגרש מקומה לקומה, ארגון מחדש של השטחים בתוך המגרש. אלחנן זבולון: רה ארגון. חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בבניין לשימור מכח תכנית לב העיר בן 4 קומות עבור 8 יח"ד. לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות ו-קומת גג חלקית מעל קומה מפולשת, עבור 12 יח"ד (8 קיימות ו- 4 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

29. העברת זכויות שלא נוצלו בקומות, בין הקומות ולקומת הגג עד ל- 65% משטח קומה טיפוסית (קומה 6, לפי תב"ע 2720).
30. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, בחלקים שבהם ארונות טכניים כגון נישת גז ופילר חשמל.
31. תחנת מעלית לקומת הגג ופתיחת דלת מהמעלית במפלס הגג.

32. בניית מרתף החורג מגבולותיו החיצוניים של הבניין ומקו בניין קדמי עד גבול המגרש בשטח שאינו עולה על שטח המרתף שהיה ניתן לתכנן בקונטור הבניין הקיים.
33. הגבהת גובה קומה מרתף מ 2.2 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3-4.5 מ'.
2. לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.
3. בשל דרישות שימור לבניין זה, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' ו-ג' ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
5. לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה.

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	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1268.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבי עקיבא 18, גדרה 20

7466/50	גוש/חלקה	23-0442	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0121-018	תיק בניין
163.00	שטח	22-00192	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורלי כהן
גונן 6, תל אביב - יפו 6794309 יוסף כהן
גונן 6, תל אביב - יפו 6794309

עורך הבקשה

מיטל שחר
ברוריה 1, רמת גן 52526

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 166.34, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שטח נלווה למסחר ושטח נלווה למגורים, בקומת הקרקע: אחר: שטח מסחרי, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר לפי המותר בתב"ע, כמות קומות מגורים: 4, על הגג: חדרי יציאה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: גדר הינה בין הגובלים- יתר המגרש בקו אפס ללא גדר, נפח חפירה (מ"ק): 380.00

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש פינתי (רבי עקיבא 18, גדרה 20) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. עבור 6 דירות, כמפורט:
- מרתף: חדר אופניים ועגלות, נישות לתשתיות, שטחים נלווים הכוללים ממ"ד לדירה בקומת הקרקע (דירה מס. 1) חצר אנגלית ושטח נלווה ליחידה המסחרית.
 - קומת קרקע: מסחר (כניסה מרחוב רבי עקיבא), נישת אשפה ותשתיות, מבואת כניסה למגורים (כניסה מרח' רבי עקיבא). דירה מס. 1 בת 3 מפלסים.
 - קומת גלריה: חלק מזירת קומת קרקע.
 - קומה א': חלק מזירת קומת קרקע (דירה מס. 1) ו- 2 דירות מס. 2 ו- 3 עם ממ"ד לכל אחת. במפלס קומה א' - מרפסות גזוזטרה קדמיות לרחובות רבי עקיבא וגדרה
 - קומה ב': שלוש דירות (מס. 4, 5 ו- 6) עם ממ"ד לכל אחת. מרפסות גזוזטרה קדמיות לרחובות רבי עקיבא וגדרה מקורה במצללה.

6. קומת גג: שטח עליון המוצמד לדירה מס' 6, שטחים פרטיים המקושרים לדירות 5 ו-4 ע"י מדרגות פנימיות ופרגולות.
7. במפלס גג עליון: מתקנים טכניים משותפים (מעבים לדירות וליחידת המסחר) גישה משטח משותף באמצעות סולם.
- כולל ההקלה הבאה: הקלה לחישוב תקן חניה לפי תקנות 2016
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו. אישור סופי של אגף הנכסים.
2	2. רישום בפועל של זיקות ההנאה.

#	התנאי
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. יש לסמן את השטח שבקומת הקרקע כזיקת הנאה לציבור
3	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4	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: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:**

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש פינתי (רבי עקיבא 18, גזרה 20) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. עבור 6 דירות, כמפורט:
34. מרתף: חדר אופניים ועגלות, נישות לתשתיות, שטחים נלווים הכוללים ממ"ד לדירה בקומת הקרקע (דירה מס. 1) חצר אנגלית ושטח נלווה ליחידה המסחרית.
35. קומת קרקע: מסחר (כניסה מרחוב רבי עקיבא), נישת אשפה ותשתיות, מבואת כניסה למגורים (כניסה מרח' רבי עקיבא). דירה מס. 1 בת 3 מפלסים.
36. קומת גלריה: חלק מדירת קומת קרקע.
37. קומה א': חלק מדירת קומת קרקע (דירה מס. 1) ו-2 דירות מס. 2 ו-3 עם ממ"ד לכל אחת. במפלס קומה א' - מרפסות גזוזטרה קדמיות לרחובות רבי עקיבא וגזרה
38. קומה ב': שלוש דירות (מס. 4, 5 ו-6) עם ממ"ד לכל אחת. מרפסות גזוזטרה קדמיות לרחובות רבי עקיבא וגזרה מקורה במצללה.
39. קומת גג: שטח עליון המוצמד לדירה מס' 6, שטחים פרטיים המקושרים לדירות 5 ו-4 ע"י מדרגות פנימיות ופרגולות.
40. במפלס גג עליון: מתקנים טכניים משותפים (מעבים לדירות וליחידת המסחר) גישה משטח משותף באמצעות סולם.
- כולל ההקלה הבאה: הקלה לחישוב תקן חניה לפי תקנות 2016

לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
2	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו. אישור סופי של אגף הנכסים. 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. יש לסמן את השטח שבקומת הקרקע כזיקת הנאה לציבור
3	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4	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 הירקון 32, הרב קוק 12

6916/6	גוש/חלקה	23-0689	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	08/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0027-032	תיק בניין
309.00	שטח	22-02207	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רפאל ברנס

הרב קוק 14, תל אביב - יפו 6330251

עורך הבקשה

חגי הופלר

הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 0.02, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 10, על הגג: חדרי יציאה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית, וחדרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, שכן:

- המוצע כולל חריגה בבנייה בקיר משותף מעבר לבנייה הקיימת במגרש השכן. מבוקשת בניה בקו 0 בהמשך לקיר משותף ומעבר לבנייה הקיימת ברחוב הירקון 30, לא ניתן לאשר את הקמת הבניין בקו בניין 0 לאורך גבול החלקה עם חלקה 29 הסמוכה ברחוב הירקון 30 שכן אין המדובר בבניה מותרת לפי תכנית 44 המתירה בניה בקיר משותף. לכן בחלקים בהם אין חפיפה בקירות נדרשת נסיגה מהגבול המשותף ובניה בקו בניין צידי כקבוע בהוראות התכנית.
- המוצע כולל חריגה בצפיפות המותרת לפי התכנית התקפה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

#	התנאי
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

הלל הלמן: יש פה חוות דעת משפטית. הנושא מוסבר בהקשר של הקיר המשותף. אני אומר לפרוטוקול שפנו אלי עורכי הבקשה מטעם המבקש וביקשו לתת חוות דעת משפטית. הסברתי להם שהנושא נבחן לעומק. במידה והם יציגו חוות דעת משפטית, אני ממליץ לא לשנות את ההחלטה, כדי שתהיה להם אפשרות לסעד של ועדת הערר. מדובר בפינה של הרב קוק והירקון. יש שם כמה מבנים כאלה לא מוסדרים עם חנייה מכיוון הרחוב.

מיטל להבי: אפשר לראות את זה ב-GIS?

הלל הלמן: יש לו קיר משותף עם השכן. לפי הוראות התוכנית, יכולים לבנות על הקיר המשותף ומעבר לקיר משותף צריך לסגת 2.5 מ', בניגוד למקומות אחרים בעיר, במקומות שחל בהם מ' ו-44, עד שלא תהיה תוכנית חדשה, לא יכולים לעשות פרסום והסכמת שכנים ודברים כאלה. אין פה אפשרות משפטית. זאת סטייה ניכרת, הוא יכול לבנות אך ורק בצמוד לקיר המשותף של השכן שלו.

מיטל להבי: השכן בנה לפניו. אז מי קבע כמה יהיה קיר 0?

הלל הלמן: בהיתר? אם הוא היה בונה בהיתר. השכן שהגיש ב-2007 המבקש הזה הגיש ערר והתנגד לשכן, מה שמפורט כאן שההתנגדות שלו נדחתה בוועדת הערר. לכן האמירה כן, השכן ידע את הסיטואציה כאן.

מיטל להבי: זה בניין חדש בצד ימין ב-2007. אז מה הציפיה שלנו? שהוא יגיש תוכנית בלי קיר משותף?

הלל הלמן: לא. הוא יכול לבנות עד הקיר המשותף כמו השכן שלו, ומשם לסגת 2.5 מ'.

מיטל להבי: כמו שהשכן נסוג 2.5 מ'. הרי השכן בנוי בקיר עיוור על כל הבניין.

הלל הלמן: זה לא על כל הבניין.

הראלה אברהם אוזן: לא על כל המגרש, לזה התכוונת. הכל עבר בוועדת הערר.

הלל הלמן: הוא חייב לבנות עד מקסימום לקיר המשותף.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לשאול שאלה שהיא בראייה יותר אסטרטגית ולא נקודתית. האם יש לנו מסלול של מה שנקרא רחובות ציריים מרכזיים שיש לנו אינטרס להיכנס לעובי הקורה ולסייע בצורה אקטיבית ליזם לשים בצד או להתגבר על כל הבעיות ועל כל החסמים ועל כל הבעיות הנקודתיות שלפעמים אולי אפשר לפתור אותם מהר, למה כי יש לנו אינטרס אסטרטגי שרחוב הירקון כמה שיותר בתים שנראים כמו מעברה או פבלה בריו, יהפכו להיות משודרגים ויפים. זה אחד הצירים היותר תיירותיים של העיר, רוטשילד, דיזינגוף, הרי האינטרס קודם כל שלנו. אבל האם למשל במקרה כזה שיש שם שפיץ שנראה כמו מט ליפול, האם יש רפרנט שיושב איתו יד ביד, ואומר לו בוא נפתור את זה ביחד, כי זה גם אינטרס שלנו.

אודי כרמלי: אנחנו עושים את זה בכל העיר, אין מצב שאנחנו מפיקים מאחור בקשה ונותנים לה ליפול ולא נלחמים עליה. אנחנו עושים הכל כדי שבקשות יגיעו לכאן חיובי, גם במערך השיקולים שיש פה אינטרס עירוני אנחנו עושים את המאמצים האלה, אבל ברגע שאני אעשה איזשהי מדיניות או איזשהי החלטה שבציר ראשי, אני מתאמץ יותר, או אני מקדיש, זה מתכון לצרות צרורות, כי אנחנו בסוף פועלי חוק. אתם רואים כמה יוצאים כאן חיובי, על כמה אנחנו נלחמים על כל בקשה להביא אותה חיובי. והמתח הזה הוא לא תמיד בריא, כי לא מעט יזמים מבינים את הרצון הזה שלנו וגם מנצלים את זה באיזשהי צורה.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לסמוך עליכם שכל מקרה הוא לגופו. כשמדובר בנושאים נקודתיים יודעים לאבחן מה ניתן ומה לא ואיפה מושכים יותר מדי, אני לא יורד לרזולוציה הזאת. אני מדבר באופן כללי.

אודי כרמלי: חלק גדול מהבעיות שמגיעות בצירים הראשיים הם בגלל לחץ שאנחנו הפעלנו כתוצאה מאכיפה מוגברת ואת זה אנחנו גם כן עושים. גם נושא של חזיתות ושיפוץ, דרישות כאלה קודם כל מפעילים בצירים הראשיים. יש קריטריונים מאוד ברורים שנמצאים בתנופה. זה בדיוק הכלי שלנו כן לאכוף נראות עירונית במקומות רגישים. בעירייה כן מפעילים את כל המאמצים לדחוף אנשים או לשיפוץ או להיתר.

מיטל להבי: בהקשר לשאלה של ראובן ובתשובה שנתת על נושא השיפוצים, בטח במרכז העיר, האם יכולה להיות מחשבה של חיבור תמא 40 א' 1 עם דרישות לשיפוצים באמצעות מרכז סיוע?

אודי כרמלי: זה שני מנגנונים שונים בהוויתם לגמרי. זה מסלולים אחרים, אירועים אחרים, וזה גם חוק אחר.

שיפוצי חזיתות לא בא מחוק התכנון והבנייה. זה בא משמירת סדר ונקיון, מתקנה עירונית. זה גם מערכת חוקים אחרת. זה לא נמצא ברישוי ולא בתכנון. ההתייחסות אליו היא התייחסות רשמית בסופו של דבר. אם הוא לא נבנה לפי 40 א' 1, האכיפה לגביו והפיקוח לגביו זה לפי תקנות הרישוי.

מיטל להבי: רציתי למצוא כותרת - האפשרות למיגון לא פסה, ותמשיך בדרך אחרת וזה בסדר. אודי כרמלי: אבל זה לא סותר.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית מ' היא משנת 1982, היא תוכנית שהמטרה שלה להוסיף שטחים עבור מרפסות, כי בית המשפט העליון נתן פסק דין בסוף שנות ה-70 שאי אפשר לבנות מכוח נהוג שטחי בנייה. זה נהוג על כל פני הארץ אבל התוכנית לא עושה רק את זה. מה שבצעם התוכנית עושה, רק מלהוסיף שטח במרפסות, היא בעצם לקחה תוכנית שהיו מתחתיה ותרגמה את זכויות הבנייה שיש בהן לטבלה, שהיא נספח לתוכנית הזאת. היא קבעה פרק בתוכנית שמדברת על תוספות למבנים קיימים.

ראובן לדיאנסקי: חוץ ממרפסות מה היא כוללת?

הראלה אברהם אוזן: חוץ מלהוסיף שטח למרפסות, בבנייה חדשה באזורים שנמצאים בטבלה שלה, היא שאבה את זכויות הבנייה ומספר הקומות ותרגמה אותה לטבלה. מדובר בתוכנית מורכבת. היא גם צמצמה קוי בניין במגרשים מעל 500 מ"ר. מרכז העיר זה הנספח שלה.

ראובן לדיאנסקי: בבנייה קיימת לא חדשה?

הראלה אברהם אוזן: בבנייה קיימת אתה יכול להשתמש ב-5% שלה.

אודי כרמלי: אחת הסיבות שמינהל הנדסה יצא בתוכנית הרבעים 3 ו-4 היה כדי לעשות סדר בכלגן, נוצר סוג של מטריצה כמעט אין סופית לגבי הזכויות. המטרה המקורית של תוכנית הרבעים, כדי לצאת לחישוב נפחי. מאיה נורי שקד: אז בעצם תוכנית מ' פוגעת ביכולת שלהם לקדם את זה.

הראלה אברהם אוזן: במקרה הספציפי הזה, זה רחוב מסחרי. מ' נותנת את ה-5% זכויות בנייה.

מאיה נורי שקד: אם הם היו נסוגים 2.5 מ' הם היו עוברים את הוועדה. האם ישבתם איתם?

שמעון ברנשטיין: הטענה שלהם שאם הם יבצעו את התיקון הזה, אז בעצם התכנון לא יהיה סביר.

מאיה נורי שקד: אבל הם יודעים שלא יעברו ועדה היום?

שמעון ברנשטיין: נכון.

אלחנן זבולון: החלטה היא לא לאשר.

מאיה נורי שקד: אחרי 5 ו-6 יופקדו, בעצם יאושרו, הם יוכלו לבנות מה שהם רוצים.

שמעון ברנשטיין: ככל שרובע 5 ו-6 מאפשרת בדיוק את מה שקורה ב-3 ו-4, שניתן להמשיך קיר משותף בהסכמת השכן, אז כן - הם יוכלו.

אודי כרמלי: תוכניות 3 ו-4 הן תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נעשה כנגד דעתנו, כנגד עמדת ראש העיר.

מלי פולישוק: האם תמ"א 38 עוברת מהעולם?

אודי כרמלי: לא רלוונטי. התוכניות ברגע שהם שאבו את הזכויות של תוכניות תמ"א 38, הן עומדות בפני עצמן.

מאיה נורי שקד: מה עם 5 ו-6?

אודי כרמלי: 5 ו-6 זה סיפור אחר לגמרי, מכוח סעיף אחר לגמרי, 3 ו-4 מכוח סעיף 23. בתמ"א 38 זה סיפור אחד, 5 ו-6 זה מכוח סעיף 136 לחוק, שם הסדירו את כל נושא ההשבחה 25% השבחה, כל הרעיון של חלופת שקד, לתת מענה לטענה המרכזית של הרשויות נגד תמ"א 38 שאין השבחה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו כרגע סרבנו, אבל אני אומרת יש פה שאלה אולי הכל בסדר אולי לא.

מאיה נורי שקד: בואו נדחה את הדיון בבקשה הזאת לפעם הבאה.

ראובן לדיאנסקי: לאור מה שאמרת, האם לשיטתך המסלול הנכון, זה כרגע לקבל את המלצת מהנדס העיר,

ואחר כך עד להגשת הערר, הם יעדכנו אותנו וגם את תעדכנו את המבקש.

הראלה אברהם אוזן: אם אנחנו נראה שניתן לאשר, אנחנו נחזיר את זה לכאן.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית, וחזרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, שכן:

41. המוצע כולל חריגה בבנייה בקיר משותף מעבר לבנייה הקיימת במגרש השכן. מבוקשת בניה בקו 0

בהמשך לקיר משותף ומעבר לבניה הקיימת ברחוב הירקון 30, לא ניתן לאשר את הקמת הבניין בקו

בניין 0 לאורך גבול החלקה עם חלקה 29 הסמוכה ברחוב הירקון 30 שכן אין המדובר בבניה מותרת

**לפי תכנית 44 המתירה בניה בקיר משותף. לכן בחלקים בהם אין חפיפה בקירות נדרשת נסיגה מהגבול המשותף ובניה בקו בניין צידי כקבוע בהוראות התכנית.
42. המוצע כולל חריגה בצפיפות המותרת לפי התכנית התקפה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 222, ז'בוטינסקי 1

6960/22	גוש/חלקה	23-1418	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0027-222	תיק בניין
404.00	שטח	21-01484	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גני נהר הירקון תל אביב (2014) בע"מ
ת.ד. 11386, ירושלים 9111301

עורך הבקשה

יוסף שור
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 683.11
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 10
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.70
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19692.70 ₪.
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

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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 לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ד. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	הריסה בפועל של כל הבנוי על שטח המיועד להפקעה
6	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

התנאי

- 7 תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- 8 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
- 9 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

שמעון ברנשטיין: אני רוצה להוסיף בתנאים למתן היתר, יש פה אישור רשות הכבאות, ניתן למחוק את זה כי מדובר במכון בקרה.
אלחנן זבולון: חוות דעת לאשר את הבקשה ולמחוק את התנאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19692.70 ₪.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ד. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	הריסה בפועל של כל הבנוי על שטח המיועד להפקעה
6	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
7	תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אונקלוס 9

6106/559	גוש/חלקה	23-1629	בקשה מספר
בבלי	שכונה	19/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0610-009	תיק בניין
721.00	שטח	21-01915	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בית וגג החזקות בע"מ
דרך אבא הלל 17, רמת גן 5252209

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1256.46
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חנייה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 31, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי, הגורם

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד.

לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.64 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שיחידת הג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

איריס גלאי: תנאי בהיתר מספר 5 צריך למחוק אותו, לגבי פתרון האשפה. אלחנן זבולון: נאשר ולמחוק את התנאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד.

לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.64 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שיחידת הג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פתרון האשפה שהוצג בתכנית 2500 בו חדר האשפה 4.37 4.06 X מ' הוא הפתרון המאושר.
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.

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

#	תנאי
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קמואל 64

6135/49	גוש/חלקה	23-0678	בקשה מספר
התקוה	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4041-064	תיק בניין
132.00	שטח	21-02351	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דני אטיאס

המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123

עורך הבקשה

שני טל

עין ורד 2, תל אביב - יפו 6521102

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 0.86, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שטח נלווה לשטח מגורים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, בקומות: קומה מסחרית עבור: 0, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים במגרש והקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף משותפת, עבור סה"כ 3 יח"ד כולל הקלה להגבהת המבנה עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	קבלת אישור נכסים בעניין המרפסות והורדת כתב ההתחייבות למרפסות חורגות.
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 פיצול קומת המרתף המשותף ליחידה נפרדת.
3	אי סגירת/קירוי המרפסות.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	הדירה בקומה העליונה וחדר על הגג יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

#	התנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

43. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים במגרש והקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף משותפת, עבור סה"כ 3 יח"ד כולל הקלה להגבהת המבנה עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1.

44. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן.
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	קבלת אישור נכסים בעניין המרפסות והורדת כתב ההתחייבות למרפסות חורגות.
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 פיצול קומת המרתף המשותף ליחידה נפרדת.
3	אי סגירת/קירוי המרפסות.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	הדירה בקומה העליונה וחדר על הגג יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

#	תנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

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 תרדיון 22

6135/71	גוש/חלקה	24-0203	בקשה מספר
התקוה	שכונה	11/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3843-039	תיק בניין
101.00	שטח	23-00684	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שגיא אליגון

סיוון 6, תל אביב - יפו 6762006

עורך הבקשה

זאב אלפרוביץ

שפרינצק 12, כפר סבא 4441224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 54.02
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 28.00
פירוט נוסף: בית למגורים בן 2 יח"ד המורכבות קומת קרקע עם מרתף לאחסון ומשחקים וקומה ראשונה עם חדר יציאה לגג מרפסת זיזית. שתי היח"ד כוללות ממ"ד וכניסות מחדר מדרגות משותף. חצר משק לאצירת פסולת ביתית ופילר חשמל. חיבור לרשת המים בצמוד לחיבור קיים.
חפירה הנפח חפירה (מ"ק): 276.00
גן ילדים קיים ממ"ד: לא
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

- לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף.
- לאשר הקלה לתוספת 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 2.33 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	גגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	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	אי סגירת/קירוי המרפסות.
4	אי פיצול קומת המרתף ליחידה נפרדת.
5	אי פיצול הדירה העליונה וחדר היציאה לגג ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	גגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הריסת כל החורג לחלקת הדרך.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

45. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף.

46. לאשר הקלה לתוספת 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.

47. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2.33 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	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	אי סגירת/קירווי המרפסות.
4	אי פיצול קומת המרתף ליחידה נפרדת.
5	אי פיצול הדירה העליונה וחדר היציאה לגג ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הריסת כל החורג לחלקת הדרך.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרטיזן היהודי 33

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

מבקש הבקשה

לימור גל קפלן

הפרטיזן היהודי 33, תל אביב - יפו 6770361

עורך הבקשה

אייל אינגבר

השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

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

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

לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין קיים בן קומה אחת עם יח"ד אחת הבנויה בקיר משותף עם בניין שכן מצד דרום, כמפורט:

- במרתף: הרחבת שטח והקמת חדר משחקים עבור דירת הדופלקס שבקומה השנייה.
- בקומת הקרקע: מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית (מורדי הגטאות), ממ"ד, ושינויים פנימיים.
- תוספת קומה שנייה עבור יח"ד נוספת, ממ"ד (דופלקס עם גרם מדרגות המחבר בין המרתף לקומה החדשה).
- חדר יציאה לגג מחובר במדרגות פנימיות לדירה שמתחת.
- בפיתוח שטח: הריסת כל הבנוי מחוץ לגבול המגרש והקמת גדר בתחום במגרש והריסת מבנה קל שנבנה ללא היתר.

כולל ההקלות הבאות:

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,719.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	הריסה בפועל של כל החורג.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

מעיין חזן: הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור כפילות בהתייחסות לחנייה. לבטל את סעיף 5 מהדיון הקודם ומיישר קו עם קרן חנייה של הסדר חנייה 1.33 מקומות חנייה חסרים.
 לירון שחר: היה כתוב מצד אחד שיש כניסה לחנייה ומצד שני קרן חנייה, פשוט משמיטים את המילים של כניסה לחנייה, והתקן הוא באמצעות קרן בלבד.

אלחנן זבולון: זאת אומרת תיקון טכני. חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין קיים בן קומה אחת עם יח"ד אחת הבנויה בקיר משותף עם בניין שכן מצד דרום, כמפורט:

48. במרתף: הרחבת שטח והקמת חדר משחקים עבור דירת הדופלקס שבקומה השנייה.

49. בקומת הקרקע: מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית (מורדי הגטאות), ממ"ד, ושינויים פנימיים.

50. תוספת קומה שנייה עבור יח"ד נוספת, ממ"ד (דופלקס עם גרם מדרגות המחובר בין המרתף לקומה החדשה).

51. חדר יציאה לגג מחובר במדרגות פנימיות לדירה שמתחת.

52. בפיתוח שטח: הריסת כל הבנוי מחוץ לגבול המגרש והקמת גדר בתחום במגרש והריסת מבנה קל שנבנה ללא היתר.

כולל ההקלות הבאות:

1. מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבניין לפי סעיף 10.1.3 בתכנית בניין עיר 3448

2. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 46% במקום 40% המותרים על פי תכנית

לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה. 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-גרירת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,719.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

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

עיר ללא הפסקה

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מעפילי סלואדור 4

7045/44	גוש/חלקה	24-0357	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	07/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3430-004	תיק בניין
678.00	שטח	23-00464	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חמיס אבו טאלב

מעפילי סלואדור 4, תל אביב - יפו 6808351 גיהאן אבו טאלב
מעפילי סלואדור 4, תל אביב - יפו 6808351 אחמד כרואן
מעפילי סלואדור 4, תל אביב - יפו 6808351 ניסרין ריחאן סיכסיכ
מעפילי סלואדור 4, תל אביב - יפו 6808351

עורך הבקשה

איאד סואלחי

שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 1 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: 2551 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע+ א, שטח התוספת (מ"ר): 51.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 123.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסות קירות פנימיים ובנית קירות חדשים
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, שטח התוספת (מ"ר): 124.00, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 32.00, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 6.57, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 6.57, הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לא לאשר את הבקשה להרחבת 3 דירות מתוך 4 יחידות דיור הקיימות בבניין ותוספת יחידת דיור חדשה זו מפלסית, שכן:

- התכנון מהווה הגדלת שטח עיקרי של הדירות מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית החלה.
- לא הוגשה תכנית לבנייה עתידית בבניין לשם מימוש מלוא הזכויות באופן פרופורציונלי בין הדירות- בניגוד להוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו, ולא הוכח כי תוספת בנייה חלקית על הגג, שהוועדה רשאית להתיר נחוצה לצורך מימוש מלוא הזכויות ותשתלב עם הבנייה העתידית.
- נוגדת הוראות תכנית הבינוי לעניין בנייה בהינף אחד לכל טור דירות, כאשר הדירה הקיימת בקומה השנייה בחזית לרחוב אינה מוצעת להרחבה.
- הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח השטח בניגוד לנקבע בתכנית הבינוי.
- סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.

ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה אך לא הוגשה תכנית מתוקנת במועד המקובל.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3413 ט.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

מיטל להבי: מגרש 678 - מה הסטיות מקווי מגרש, יש שם 4 יחידות דיור. נרית ארגש: כל יחידת דיור מהשטח שמותר לה לבנות, מבקשת שטח עיקרי מעבר למה שניתן לאשר. הם מבקשים 110 לכל יחידת דיור, הם מבקשים 113. יש כאן יחידת דיור גם נוספת שמבקשים שלא ניתן לאשר אותה. נתנו להם לתקן. הלל הלמן: זה הדבר העיקרי, שאלתי את יבגניה מה קורה, והיא אמרה שנתנו למבקש זמן לתקן ולא היתה תגובה ותקשורת טובה. עד למועד הוועדה נוצר קשר עם המבקש,

הם פנו לעורך הבקשה וביקשו ממנו לתקן. התקשורת מקוונת, כל החלטה כזו נשלחת שבועיים לפני כן.

יבגניה פלוטקין: חוץ מעניין תוספת השטח שאנחנו תמיד נותנים להקטין אותו, יש גם נושא של בנייה באגף שלם, זה גם כתוב במפורש בדרפט. הם מרחיבים ובונים באופן עצמאי, כך שלרחוב נראה קיר חומה אטומה בלי בנייה צמודה. וזה גם בניגוד לתב"ע. ברגע שרואים בתוכני, רואים קיר אטום לכיוון החזית, בגלל זה תב"ע קבעה שבנייה בו זמנית באגפים שלמים ביפו, באזורים מסוימים.

הלל הלמן: הרבה פעמים האתגרים ביפו הם במצבים האלה, מחלוקות קנייניות בין הדיירים. אם יש הסכמות, אפשר להגיש תוכנית מתוקנת מיידית. מלי פולישוק: יש פה 4 בעלי נכס ו-3 חתמו וה-4 לא התנגד. יבגניה פלוטקין: 3 חתמו, בגלל ש-3 מרחיבים. מלי פולישוק: הרביעי לא התנגד.

יבגניה פלוטקין: כל התוכנית לא מתייחסת לשטח הדדי ומגדילה זכויות בנייה על הגג, מקבלים בעורף של הבניין לא בחזית לרחוב, בנייה שזה 50% משטח שנוצר שהוא גדול, הקיר האטום הוא לכיוון חזית הרחוב, זה בניגוד לדרישה תב"עית. הלל הלמן: אני מקבל את הדאגה שלך, אנחנו נוציא את זה ונשב ונבדוק לעומק, אם יש אפשרות להציל את הבקשה הזאת. מיטל להבי: תודיעו גם לבעלים.

הלל הלמן: חוות הדעת מגיעה לבעלים. שני פרץ: אני דיברתי גם עם הבעלים וגם עם עורך הבקשה, הם לא מעוניינים להרחיב. התוספת על הגג מותנית בהשלמת הקומה, יש אחד שלא רוצה להרחיב והשאר שמרחיבים על חשבון הזכויות של זה שלא מעוניין, לוקחים את הזכויות שלו. מיטל להבי: הוא יודע, הוא חותם על זה?

שני פרץ: דיברתי עם עורך הבקשה והוא לא רוצה לתקן. מלי פולישוק: למה הוא לא מתנגד? אולי הוא מפחד.

שני פרץ: הוא פשוט לא מעוניין להיכנס לעניין ההרחבות. הלל הלמן: אני רוצה לבוא יותר מוכן, זאת בקשה שמימלא חוות הדעת שלילית.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-24-2 מתאריך 17/07/2024:

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 91, מסילת ישרים 93, חזקיהו המלך 51

6972/16	גוש/חלקה	23-0822	בקשה מספר
שפירא	שכונה	05/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3504-093	תיק בניין
356.00	שטח	21-02620	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאל ש.א. בע"מ

האדמו"ר איפרגן שלום 1, פתח תקווה 4937832

עורך הבקשה

אורי שלום

ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 146.62, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חללים טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, כמות חנויות: 2, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 8, על הגג: קולטי שמש, אחר: מתקנים ומערכות טכניים ללא קירוי, בחצר: גינה,

פירוט נוסף: בקשה להריסת הקיים והקמת מבנה חדש עם מרתף, קומת קרקע מסחרית, וקומות מגורים מעל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים, בן 4 קומות ובניה על הגג מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב, סה"כ 8 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה בצפיפות בשיעור של 20% מ 6 יח"ד ל 7 יח"ד ללא תוספת שטח (יח"ד אחת);
 - הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 2.13 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות;
 - הקטנת הנסיגה בקומת הגג לצורך תיכנון מיטבי וניצול זכויות;

- לאשר פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות חנייה החסרים על פי התקן, על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
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	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	הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית
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 לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים, לכוון רח' מסילת ישרים וחזקיהו המלך.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/07/2024:

ראובן לדיאנסקי: בחוות דעת מהנדס העיר - מה זה סעיף 3, צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות?
נרית ארגש: זה הקלה, זה פשוט קפץ לסעיף 3, זה תקלה בסעיף.
אלחנן זבולון: חוות דעת, לתקן את התקלה.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים, בן 4 קומות ובניה על הגג מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב, סה"כ 8 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
53. הקלה בצפיפות בשיעור של 20% מ 6 יח"ד ל 7 יח"ד ללא תוספת שטח (יח"ד אחת);
54. הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 2.13 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות;
55. הקטנת הנסיגה בקומת הגג לצורך תיכנון מיטבי וניצול זכויות;

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות החנייה החסרים על פי התקן, על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית
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 לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים, לכוון רח' מסילת ישרים וחזקיהו המלך.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

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.