

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0012 תאריך: 31/07/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטיק

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	1 2185	2185-001	24-0307	1
4	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	תנופה בעיר (עולי הגרדום 2-4) בע"מ	הרוגי מלכות 13	0915-013	24-0309	2
8	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	רדינג 25	0984-029	24-0733	3
15	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	דניאל זולינסקי	צה"ל 37	2348-012	24-0189	4
19	תוספות בניה בריכת שחיה	ירון למלכאום	יהונתן 43	0885-043	24-0233	5
25	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אברהם חייט	קהילת ונציה 19	0848-019	24-0242	6
30	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יובל קבילי	זרובבל יעקב 19	2128-019	24-0432	7
34	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עידן סולטן	קהילת ורשה 16	0821-016	24-0463	8
40	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מירב בן עטר תמיר	ק"ם 9	0903-009	23-1843	9
43	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	ניב סרנה	4 1328	1328-004	24-0170	10
45	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	שמואל גייזלרגייזלר	גאולה 36	0112-036	23-1784	11
49	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.פ. אבינו השקעות בע"מ	בן יהודה 215	0025-215	23-0683	12
53	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פזנת פינת השופטים בע"מ	השופטים 12	0334-012	23-1223	13
58	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אקזיט אלנבי בע"מ אקזיט יובלים אלנבי בע"מ	בן יהודה 105	0025-105	23-1336	14
63	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.י.א.ס.נדל"ן בע"מ	בן יהודה 192	0025-192	23-1506	15
69	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) מוגבלת	ריאליטי 4 שותפות בת, שותפות מוגבלת	דיזנגוף 115	0187-115	23-1508	16
74	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ד. שפירא ניהול יזמות ופיננסים	אלנבי 17	0004-017	23-1518	17

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
		בע"מ				
80	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ	מלצ'ט 59	0361-059	23-0450	18
84	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	החשמונאים השקעות בע"מ	56 החשמונאים	0069-056	23-1082	19
88	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מהרל 16 השקעות 2020 בע"מ	מהר"ל 16	0258-016	23-1256	20
92	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	חברת יחזקאל מלאכי ת"א בע"מ	יחזקאל 3	0217-014	23-1095	21
95	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מליסה זלוף	סמטת החרמון 5	0449-005	23-1348	22
98	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	מידטאון בעמ	דרך בגין מנחם 144	0054-144	23-1292	23
100	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	המערכה 34	1077-034	23-1453	24
105	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מור מזור אסייס	דרך דיין משה 155	0758-155	23-1724	25
108	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סבי דסס	דרך דיין משה 155	0758-155	23-1729	26
111	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קובי פלקסר	שביל גינצבורג 5א	1040-005	24-0284	27
115	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ישעיהו לוין	יזהר 4	4055-004	24-0185	28
119	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שי שגב	שבזי 28	0145-028	24-0270	29
123	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חיים ישראל מרמלשטיין	רשפים 10	1082-010	24-0806	30
126	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שותפות דיור להשכרה מתחם דרך השלום	דרך השלום 17	0730-017	24-0531	31
132	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ווי בוקס נדל"ן בע"מ	יפת 52	3004-052	23-1475	32
136	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אחזקות יסוד המעלה בעמ	יסוד המעלה 48	0039-048	23-0674	33
138	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נתן ניימרק	רלב"ג 5	3513-005	23-1031	34
141	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אחמד כרואן	מעפילי סלואדור 4	3430-004	24-0357	35

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0012 תאריך: 31/07/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	לא נכח בעת הדיון בבקשה ברחוב 2185 מס' 1
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	החל מהבקשה ברחוב צה"ל 37
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	ע"י רועי אלקבץ
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

מינהל הנדסה

שם	תיאור	הערה	נכח ה"ה:
אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	ע"י מ"מ מעיין חזן	
אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום		
שם	תיאור	הערה	מרכז הועדה:
לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה		
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה		

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 2 2229 , 1 2185

6338/125	גוש/חלקה	24-0307	בקשה מספר
עתידים	שכונה	29/02/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2185-001	תיק בניין
79,222.00	שטח	23-01626	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ
3 2185, תל אביב - יפו 6972626

עורך הבקשה

מיכל קימל אשכולות
שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אזור משרדים קיים, שימוש מבוקש: מסחר, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 815.00, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר שימוש חורג כלפי היתר מתעשייה עתירת ידע למסחר (עבור בית אוכל/חנויות) בשטח של 576 מ"ר (מתוך 2546 מ"ר הקיימים בבניין הנדון ו- 1970 מ"ר אושרו במסגרת היתר משנת 2023 לשימוש חורג) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה בחלק המזרחי של בניין קיים (מס' 10) בן קומה אחת עם גג שטוח (במדובר על הפיכת כל הבניין הקיים לבניין מסחרי).
לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע 2658 ב' החלה על המקום, מתעשייה עתירת ידע למסחר בשטח של 576 מ"ר לתקופה של 10 שנים עבור סה"כ 2546 מ"ר (כולל 1970 מ"ר שאושרו בהיתר משנת 2023) מעבר ל-5000 מ"ר המותרים בכל המתחם עבור קריית עתידים.
לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, הוספת חדר מדרגות עליה לגג הבניין, ביטול הריסת חדר מנועים, הוספת מקום חניה לפריקה וטעינה.
בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור פיקוד העורף לענין הקמת מ"מ

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012 מתאריך 31/07/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, הוספת חדר מדרגות עליה לגג הבניין, ביטול הריסת חדר מנועים, הוספת מקום חניה לפריקה וטעינה;
- לאשר שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסחר בשטח של 576 מ"ר (מתוך 2546 מ"ר הקיימים בבניין הנדון ו- 1970 מ"ר אושרו במסגרת היתר משנת 2023 לשימוש חורג) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה בחלק המזרחי של בנין קיים (מס' 10) בן קומה אחת עם גג שטוח (במדובר על הפיכת כל הבניין הקיים לבניין מסחרי).
- מאחר ותב"ע תא/מק/ 5974 כעת בהפקדה וטרם אושרה, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע 2658' החלה על המקום, מתעשייה עתירת ידע למסחר בשטח של 576 מ"ר לתקופה של 10 שנים עבור סה"כ 2546 מ"ר (כולל 1970 מ"ר שאושרו בהיתר משנת 2023) מעבר ל-5000 מ"ר המותרים בכל המתחם עבור קריית עתידים. לחילופין, לאחר אישור תב"ע תא/מק/5974, לאשר את הבקשה ללא שימוש חורג כלפי תב"ע (שכן לפיה אין הגבלה בשטח המחסר המותר במתחם) - המוקדם מבניהם;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 הרוגי מלכות 13, עולי הגרדום 2

6638/71	גוש/חלקה	24-0309	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	29/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0915-013	תיק בניין
1,115.00	שטח	22-00594	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תנופה בעיר (עולי הגרדום 2-4) בע"מ
עמל 10, ראש העין 4809234

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1144.83
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, חדרים מכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, מעבי מז"א
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי, עבור 8 יחידות דיור סך הכל שנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים (2 אגפים), בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המבוקשים עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת קומת הגג מ' 2.80 נטו ל' 3.00 מ' נטו.

2. הגבהת גדר לחזיתות צדיות מזרחית ומערבית ולחזית קדמית לרחוב הרוגי מלכות עד ל' 2.50 מ' במקום 1.50 מ' המותרים;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.6 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)

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

תנאים בהיתר

- # התנאי
 1 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- 2 מפרט שימור עצים בוגרים של אליעזר לייבלר מתאריך 4.4.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 3
- 4 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 45,457.5 מ². העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

- # התנאי
 1 ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
- 2 הגשת "הצהרת אגרונום/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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 4 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 5 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
- 6 הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים לתעודת גמר

- # התנאי
 1 אישור בניה ירוקה
- 2 רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
- 3 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
- 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
- 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
- 6 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
- 7 הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי, עבור 8 יחידות דיור סך הכל שנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים (2 אגפים), בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המבוקשים עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:
 4. הגבהת קומת הגג מ 2.80 מ' נטו ל 3.00 מ' נטו.
 5. הגבהת גדר לחזיתות צדיות מזרחית ומערבית ולחזית קדמית לרחוב הרוגי מלכות עד ל 2.50 מ' במקום 1.50 מ' המותרים;
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.6 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מפרט שימור עצים בוגרים של אליעזר לייבלר מתאריך 4.4.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 45,457.5 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע 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.

#	תנאי
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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור בניה ירוקה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.

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

רדינג 25, רדינג 27, רדינג 29, שמעוני דוד 1, שמעוני דוד 3, שמעוני דוד 5, שמעוני דוד 7

6771/17	גוש/חלקה	24-0733	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	23/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0984-029	תיק בניין
4,400.00	שטח	23-00611	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 11, שטח הריסה (מ"ר): 4264.07
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, חדר משאבות, חדר טרפ
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בעלים, דירה 1 רדינג 27 : איני מתנגד לפרויקט תמ"א הריסה ובניה בבניינים אלו, אך אני מתנגד לשינויים מהגדרות התכנוניות עליהם הוסכם עם כלל הדיירים, החלטות הנציגות ביחס לשטח עקרי, שגרמו לפגיעה קיצונית באיכות הפרויקט והמרחב הציבורי שלו. אני מתנגד באופן מוחלט לריכוז כל תשתיות של מכלול כל הבניינים של הפרויקט בכניסה אחת בפניה מערבית של בניין רידינג ג 27, דבר שיפגע בכל בעלי הדירות בבניין זה ובי כבעלים של דירה שמשפחתנו מחזיקה בו כבר כמעט 60 שנה. לכן אבקש לשנות את ריכוז המערכות הטכניות בבניין מס 27 ולייצר איזון תכנוני.	יהודה מנדלסון - הגליל 17, רעננה 4325109	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>אבקש לתכנן שטח ציבורי בבניין (לובי כניסה וסביבת כניסה) בגודל ו באיכות ראויה ושוויונית לשאר הכניסות כדי שלא תיווצר פגיעה משמעותית באיכות הדירות בבניין זה. מצורפת מצגת המראה את הקווים התכנוניים, ואת הפתרונות הפשוטים הניתנים לתכנון.</p>		
<p>19_10_2023</p> <p>לכבוד עריית תל אביב הוועדה המקומית לרישוי ובניה הנידון: הגשת התנגדות לתכנית פרויקט רדינג 25-27-29 מספר בקשה – 24537</p> <p>שלום רב, הנני בעלים של דירה בבניין ברחוב רידינג 27 תל אביב פינה מערבית. קומה 3 כניסה ג 1- מטרתנו לבקש מאנשי המקצוע של הוועדה להורות על השינויים בתכנון שיפורטו למטה זאת כדי למנוע את התכנון הלקוי והלא מידתי שיפגע בכל דיירי בניינים 25 + 27, ובפרט בבעלים של הכניסה המערבית ברחוב רידינג 27. 2 פניתי מספר פעמים ליזם וטרם נענית לדון איתי בשטח שאקבל, מכיוון שטרם ניצלתי את זכויות הבנייה שלי, וארצה לעשות זאת לפני השינוי ובימים אלו מגישה לערייה תוכנית הרחבה של הדירה שלנו למצות את כל זכויותי</p> <ul style="list-style-type: none"> למכתב זה מצורפת מצגת אשר מלווה את המכתב, ומכילה הדמיות ותכניות ששורטטו בתכנת מחשב, בקנה מידה מדויק על סמך ובעזרת הנתונים המופיעים בחומר שפורסם באתר העיריה, ואשר נשלח לנציגות ולבעלי הדירות. <p>1. עומס לא מידתי של ריכוז כל תשתיות 9 כניסות של הפרויקט, צמוד לכניסה מערבית רדינג 27, הגורם למפגע תכנוני, אדריכלי, נופי, אקוסטי ובריאותי.</p> <p>בצמוד לפינת בניין זו ובתוכה, מוקמו כל ריכוזי התשתיות של כל הפרויקט (מתואר בשקופית מס 2-3 במצגת)</p> <ul style="list-style-type: none"> כניסה לחניון של 96 דירות, סה"כ כ 100 מכוניות שתצאנה ותחזרנה כל יום פעמים מספר, ברעש שלהם ובזיהום האוויר שלהם. כך גם חזית המבנה הצפוני תראה בהתאם. חדר אשפה – דרכו כל האשפה של 96 דירות יפונה כמה פעמים בשבוע. מפגע שהוא גם בריאותי, מפגע של ריח נורא, ומפגע ויזואלי בחזית המבנה. ברור הוא כי בחלק משעות היום העגלות גם תעמודנה בחוץ צמוד לכניסה לבניין. מיקום חדר טראפו – שנאים שאמורים לספק מתח חשמל עבור 96 דירות צמוד לכניסת הבניין. הדבר יגרום לקרינה חזקה לכל מה שצמוד, לא יאפשר לשתול צמחיה ועצים כדי לפחות 	<p>2</p> <p>מילי עשור - שדה דב רידינג 27ג, תל אביב - יפו 6902433, מילי עשור - שדה דב רידינג 27ג, תל אביב - יפו 6902433</p>	

#	מתנגדים	נימוק
		להסוות את פתחי אוורור העשן, האשפה, המעטרים את חזית הכניסה לאור המפגעים הקודמים. - מיקום פתח תפעול חדר ה'טראפ' באותה פינה מהווה מפגע אדריכלי נופי בכניסה לבניין ממש - מיקום רוב מתקני האופניים בפינה מערבית זו ומול המרפסות שלה, שיהוו אף הם מפגע וויזואלי תמידי. כל אלו מהווים תכנון לא מידתי, היוצר מפגע אדריכלי נופי, מקנה לכניסה של המבנה באחד מהקומות היפים בתל אביב מראה של כניסה למחסן אחורי של מפעל, פוגעו
3	זן דרין - רדינג 20, תל אביב - יפו 6902415	הפרויקט הוא אנכרוניסטי. על פי הלמ"ס תל אביב צפויה להכפיל ואף יותר את מספר תושביה. היום קיימות כ-210 אלף דירות בעיר. משמעות הדבר תוספת של כ-240 אלף דירות. לפי 4 דירות בקומה, מדובר ב-60,000 דירות שהם 1000 מגדלים בני 60 קומות (היום יש 40 מגדלי דירות בני 40 קומות) או 6000 מבנים בני 10 קומות. בנוסף, אין דירות להשכרה לא-לעשירים הפרויקט הנכחי מבזבז עתודות קרקע. אם יבנו 4 מגדלים בני 40 קומות, אחד מהם יאכלס את כול מספר הדירות שבקשה זו מציעה. 3 המגדלים הנוספים יוסיפו 500 דירות. אפשר להציע ליזם עוד מגדל בתמורה שיבנה עבור העירייה את שני המגדלים האחרים והעירייה תשכיר את הדירות לבני העיר ולאחרים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לאחר קריאה של ההתנגדות בעיון, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה. מדובר במגרש אחד אשר מכיל 3 מבנים, ואכן נמצא כי התכנון המוצע, שאינו תואם במלואו לתוכנית עיצוב אדריכלית אשר כללה בחינה תכנונית של המגרש לרבות מיקום מערכות, מיקום רמפת כניסה, מרחק בין המבנים ופיתוח השטח. התוכנית שהוגשה אינה תואמת בחלקה את תוכנית העיצוב ונמצא שיש פגיעה תכנונית במתנגד והכניסה לבניין אכן אינה תואמת תוכנית עיצוב ומהווה פגיעה תכנונית. לאור כך הוגשה ב 16/06/2024 תוכנית מתוקנת אשר התאימה את התכנון ככל שניתן לתוכנית עיצוב לאחר הסרת רפפות בכניסה, הוספת חדר עגלות וסידור שביל הכניסה. בהתאם לכך, לאחר תיקן הנ"ל, מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לקבל חלקית
2	מדובר במגרש אחד אשר מכיל 3 מבנים. לא נמצא כי התכנון המוצע שמוגש לאחר הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית שכללה בחינה תכנונית של המגרש, לרבות מיקום מערכות, מיקום רמפת כניסה, מרחק בין המבנים ופיתוח השטח יש בו כדי לפגוע תכנונית במתנגד. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל
3	מומלץ לדחות את ההתנגדות, הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של תמ"א 38 בשכונה, אשר מגבילה את זכויות הבניה ביחס לתמ"א 38 ארצית, הבקשה הוגשה לאחר הכנת תוכנית עיצוב אשר מתייחסת לנושא תנועת, נופי ותכנון המרחב הציבורי והמשותף ולא ניתן לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת שלושה בניינים טוריים קיימים, כל אחד בן 3 קומות וגג שטוח, עבור 18 יח"ד, סה"כ 54 יח"ד ו הקמת 3 בניינים טוריים נפרדים מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות, עבור 94 יח"ד סך הכל.
לאור הגשת תכנית מתוקנת ב- 16/06/2024, אשר התאימה את התכנון ככל שניתן לתוכנית העיצוב ולאחר הסרת רמפות בכניסה, הוספת חדר עגלות וסידור שביל הכניסה, ההתנגדות מתייתרת. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן לא נמצא כי התכנון המוצע שמוגש לאחר הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית שכללה בחינה תכנונית של המגרש לרבות מיקום מערכות, מיקום רמפת כניסה, מרחק בין המבנים ופיתוח השטח, מהווה פגיעה תכנונית במתנגדים; ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,817 ט"מ.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	שלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באגף נכסים.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
---	-------

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 נושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות ואי הצמת חצרות.
2	אישור בניה ירוקה.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

אלנה דוידזון: תמ"א 38, בחלקה 3 בניינים טוריים מבקשים הריסה, ובונים 3 בניינים טוריים בהתאם למדיניות 94 יחידות דיור.
מלי פולישוק: מכיוון שכל הזמן רוצים דירות בעירייה ויש אפשרות לחרוג ממדיניות לפעמים, אי אפשר לתת כאן 3 קומות כי זה מאוד נמוך, 5.5 קומות בעצם?
אודי כרמלי: אתם שואלים שאלות למה אנחנו חורגים ממדיניות, כשלא חורגים מדיניות שואלים למה לא חורגים מהמדיניות.
מלי פולישוק: לשאלו "למה" - צריך.
ליאור שפירא: מדובר בלב של רמת אביב, רידינג ואין לנו עניין לעלות שם לגובה. קבענו שהגבולות יהיו סביב רחובות ברזיל, נמיר. לא רוצים להיכנס לתוך השכונה ולהעלות לגובה, לשמור על המרקם באזור. לכן אנחנו מבקשים לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת שלושה בניינים טוריים קיימים, כל אחד בן 3 קומות וגג שטוח, עבור 18 יח"ד, סה"כ 54 יח"ד ו הקמת 3 בניינים טוריים נפרדים מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות, עבור 94 יח"ד סך הכל.
 לאור הגשת תכנית מתוקנת ב- 16/06/2024, אשר התאימה את התכנון ככל שניתן לתוכנית העיצוב ולאחר הסרת רמפות בכניסה, הוספת חדר עגלות וסידור שביל הכניסה, ההתנגדות מתייתרת. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן לא נמצא כי התכנון המוצע שמוגש לאחר הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית שכללה בחינה תכנונית של המגרש לרבות מיקום מערכות, מיקום רמפת כניסה, מרחק בין המבנים ופיתוח השטח, מהווה פגיעה תכנונית במתנגדים;
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,817 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באגף נכסים .
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 נושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות ואי הצמת חצרות.
2	אישור בניה ירוקה.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 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 צה"ל 37, נרקיס עוזי 12ג, נרקיס עוזי 12ד

6624/783	גוש/חלקה	24-0189	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	06/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2348-012	תיק בניין
726.00	שטח	23-00864	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא דולינסקי

קיסרי אורי 8א, תל אביב - יפו 6908072דניאל מסלאתי
האשל 24, רמת גן 5243530טל מסלאתי
האשל 24, רמת גן 5243530דניאל דולינסקי
קיסרי אורי 8א, תל אביב - יפו 6908072

עורך הבקשה

גבריאל בן עזרא

סנהדרין 9, תל אביב - יפו 6291642

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדק משחקים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

גן ילדים קיים ממ"ד: לא

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
אנחנו מצרפים מסמך מפורט שמסביר את ההתנגדות, אך רצינו להוסיף ולומר שאנחנו מתנגדים בתוקף להקלות בשני הסעיפים הראשונים. לא בגלל מטריד זמני בזמן הבניה אלה פגיעה באיכות החיים ומטרד לעד! התמרון של הכניסות ויציאות מהמבנה מהבתים כמעט ולא יינתן. כבר כיום אנחנו מתקשים מאד לתמרן 5 מ"ר הקיימים. חשוב מאד שהם ייצמדו לקווי הבניין ולא יחרגו בהקלות כי זה יהיה בלתי אפשרי לשנות לנו זאת לאחר כ-25 שנה שחלקנו גרים בכתים.	ברסלר ליזי - נרקיס עוזי 14ג, תל אביב - יפו 6900238, גילי רשף גול - נרקיס עוזי 14ד, תל אביב - יפו 6900238, דניאל לוי - נרקיס עוזי 14א, תל אביב - יפו 6900238, הילית לוי ביבאס - נרקיס עוזי 14א, תל אביב - יפו 6900238, יוסי גול - נרקיס עוזי 14ד, תל אביב - יפו 6900238, עמירם ברסלר - נרקיס עוזי 14ג, תל אביב - יפו 6900238	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	בבקשה לא ביקשו הקלות מקו בניין צידי לכיוון החלקה ממזרח, עוזי נרקיס 14. בחזית זו, הבניה והחצרות אנגליות לא חורגות מקווי הבניין. הוצגה הוכחה עבור שטח תמרון בין החלקות ומרחב כניסת רכבים על המגרש בהתאם לתכ' 1836 א', ב' לא הוצגו גדרות בגבול המגרש המזרחי, ותנאי להיתר יהיה רישום תקנה 27 למעבר משותף בין החלקות 783 ו-784 כתנאי בהיתר, בהתאם לחו"ד היועמ"ש.	1

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

- לאשר את הבקשה להקמת 2 קוטג'ים בחלק הדרומי של המגרש הפונה לרח' צה"ל, בצמוד ל-2 יח"ד קיימות בחלק הצפוני של המגרש, בנות 2 קומות מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג. על המגרש, בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי, עבור יח"ד דרומית. כולל ההקלות הבאות:
1. בנייה בנסיגה על הגג, ובנייה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית, המותרים לפי תוכנית ג1, עבור יח"ד קיצונית דרומית.
 2. בנייה בנסיגה על הגג של 1.73 מ' במקום 2 מ' המותרים פי תוכנית ג1, בחזית קדמית לרח' צה"ל, לצורך תכנון מיטבי של חדרי יציאה אל הגג.
 3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן עבור יח"ד אמצעית.
 4. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, עורך הבקשה הטעין תוכנית מתוקנת מ-7.7.24 בה ביטל בנייה בתחום מעבר משותף לחנייה עם המגרש הגובל ממזרח לפי כתובת עוזי נרקיס 14. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	רישום תקנה 27 למעבר משותף בין החלקות 783 ו-784 כתנאי בהיתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

- | | |
|---|--|
| # | התנאי |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

תנאים לתעודת גמר

- | | |
|---|---|
| # | התנאי |
| 1 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

2 קוטג'ים בקיר משותף, גני צהלה.
חוות הדעת של הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

- לאשר את הבקשה להקמת 2 קוטג'ים בחלק הדרומי של המגרש הפונה לרח' צה"ל, בצמוד ל-2 יח"ד קיימות בחלק הצפוני של המגרש, בנות 2 קומות מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג. על המגרש, בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי, עבור יח"ד דרומית. כולל ההקלות הבאות:
9. בנייה בנסיגה על הגג, ובנייה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית, המותרים לפי תוכנית ג1, עבור יח"ד קיצונית דרומית.
 10. בנייה בנסיגה על הגג של 1.73 מ' במקום 2 מ' המותרים פי תוכנית ג1, בחזית קדמית לרח' צה"ל, לצורך תכנון מיטבי של חדרי יציאה אל הגג.
 11. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן עבור יח"ד אמצעית.
 12. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, עורך הבקשה הטעין תוכנית מתוקנת מ-7.7.24 בה ביטל בנייה בתחום מעבר משותף לחנייה עם המגרש הגובל ממזרח לפי כתובת עוזי נרקיס 14.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	רישום תקנה 27 למעבר משותף בין החלקות 783 ו-784 כתנאי בהיתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 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 יהונתן 43

6335/135	גוש/חלקה	24-0233	בקשה מספר
צהלה	שכונה	13/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0885-043	תיק בניין
965.00	שטח	23-00583	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון למלכאום
נהרדעא 5, תל אביב - יפו 6423505

עורך הבקשה

רונה לוין
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: שינויים בחזיתות תוספת אחרת: תוספת בריכה בחצר אחורית למבנה קיים לאישור בדיעבד היות ולא נמצא היתר בניה פרט לרישיון חיבור ביוב, כולל שינויים בפיתוח שטח וגדרות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת בניין בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חלל) והקמת בריכה שחיה לא מקורה, במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, משותפים עם חלקה מס' 137. על המגרש: הסדרת מסתור אשפה ופילרים בגבול המגרש הקדמי, מוסך חניה עבור 2 מ"ח במרווח צידי מזרחי, כריתה ונטיעת עצים, ביטול גדרות הפרדה בין החלקות בבעלות המבקשים (137, 136, 135), כולל ההקלה הבאה: בניה מעבר לקו הבניין הצידי ב-0.15 מ-3 מ' המותרים לפי תב"ע (5%),

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 72,514.9 ₪. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | הריסה והעתקת פילר חשמל לתחום החלקה בזמן ביצוע עבודות הבניה. |

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. |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

אלנה דוידזון: מדובר בבניין קיים ואנחנו מבקשים אישור בדיעבד. ליאור שפירא: כאן יש בית שלא נמצא לו היתר בנייה. אין תוכנית של הבית ואז הרוכש או המוכר הכניס תוכנית כפי שהיא, אנחנו מחייבים אותו באגרות בנייה ובהיטלים. זכרתי שבעבר שאלתי למה כל בניין בתל אביב שאין לו תוכנית היתר ולא יודעים, לא נאפשר באופן התנדבותי להכניס תוכנית כפי שהיא כל עוד היא עומדת בתנאים של התב"ע או היתר/זכויות שיש שם. אתה הסברת לי שלא עושים את זה. הראלה אברהם אוזן: לא הבנתי מה אמרת. ליאור שפירא: אני פעם סברתי שמכנים ישנים בעיר תל אביב שאין להם היתרים, לאפשר לבעל הבית אם הוא רוצה לקחת משכנתא, הוא צריך היתר, להגיש במצב כיום, בהנחה שזה עומד בכללי מה שניתן לבנות שם, כי הוא לא עושה שום שינוי. הראלה אברהם אוזן: מה זה תוכנית כפי שהיא. ליאור שפירא: אני אסביר, יש לי בית בתל אביב שהוא ישן ואין בגונך העירוני את התוכניות, לפעמים יש תוכנית אינסטלציה אבל אין את ההיתר עצמו, מכירה כאלה? הראלה אברהם אוזן: כן.

ליאור שפירא: אני הצעתי בזמנו שבעל הבית שרוצה איך שהוא להסדיר את האירוע, יגיש תוכנית על ידי מודד מוסמך לעירייה, זה המצב כפי שהוא, בהנחה שהוא עומד בזכויות שהוא בונה, ואז זה נקלט אצלכם במערכת וזה הופך למעין היתר.

הראלה אברהם אוזן: אז מה שאתה אומר, זה מה שקורה כאן, הוא מגיש בקשה. הלל הלמן: אין הנחות בדברים האלה, אי אפשר להניח שזה תואם את ההיתר, אם אתה רוצה לוודא שזה תואם את ההיתר, צריך לעשות את ההליכים. לבדוק חישובי שטחים, לבדוק את הקונסטרוקציה, קווי בניין, זה בקשה להיתר לכל דבר ועניין.

ליאור שפירא: ואז אני אומר, בוא נניח שהוא עושה את זה, יש בנקים שמתעקשים על זה שיהיה היתר, בלי היתר לא נותנים משכנתא. אבל איפה שהוא בתוך התהליך הזה, למרות שהוא לא מבקש כלום, אומרים תביאו לי אגרות בנייה ותביאו היטלי השבחה.

הראלה אברהם אוזן: יש פה 2 דברים, אם זאת תוכנית ישנה, אין היטלי השבחה. ליאור שפירא: הוא צריך לשלם היטלי השבחה כאילו הוא מכר את הנכס.

אודי כרמלי: אני יכול לעטוף את דברך באריזה אחרת. אין לנו סוגים שונים של היתר. היתר זה היתר זה היתר. הוועדה לא יודעת לקבל היתר בערך, רישום של מודד כהיתר. מה שאנחנו אמרנו כאן לאורך כל הזמן, ולצערי זה המציאות, בניין שנבנה לפני כמה עשרות שנים, הסיכוי שלו איך שהוא, להוציא היתר לפי הסטנדרטים החדשים הגבוהים, רווחים, סיבובים, פתחים, לא יודע מה, הוא יחסית נמוך מאוד, הוא יהיה חייב לעשות שינוי כפי שנעשה כאן, זאת הייתה האמירה. אין לי סוויץ' כזה שאני אומר לו, אתה אל תגיש. מי שרוצה להגיש יגיש. אני בוחן אותה כאילו הוא מבקש בניין שעכשיו נבנה מחדש, זה שהוא רוצה עכשיו לאשרר מצב מבחינה נכסית, מבחינה כלכלית, זה בסדר גמור, אין לנו התנגדות לזה ברמה העקרונית.

ליאור שפירא: עד פה אין לנו ויכוח. איפה הטענה שלי? שהוא שינה כלום. אתם מבקשים ממנו כאילו הוא מכר.

אודי כרמלי: זה הדבר המעצבן שנקרא החוק.

הראלה אברהם אוזן: אני אתך, ברשותך, אפשר לקחת את המקרה הזה כדוגמא. אני מכירה אירוע, שיש דירות שאין להם היתר בנייה ולא מצאו בכלל היתר, אם יש ראיות אנחנו הולכים עם זה. חלה פה תג"פ.

בתג"פ אין היטל השבחה. זוהי תוכנית גלילית לא תחת איזור שיפוט של תל אביב שאפשרה כנראה בית של קומה אחת ועל זה אין השבחה. אם היתה אפשרות לבנות מכוח תוכנית אחרי 1980, ג1 לצורך העניין והוא מוציא היתר בנייה לרשום את הבית כפי שהוא, ולא משתמש בג1, גם על זה אין היטל השבחה, אתה משלם אגרות בנייה בצדק, כי יש פה אנשים עובדים ובודקים ונעשית פה עבודה, והעבודה היא להוציא היתר בנייה.

ליאור שפירא: האם לשיטתך הבית הזה הוא לא דוגמא?

הראלה אברהם אוזן: אתה גובה בהיתר על מה שאתה בונה מכוח התוכנית המשביחה.

ליאור שפירא: אבל אם אני לא בונה שום דבר.

מלי פולישוק: למה? הוא בונה בריכה.

הראלה אברהם אוזן: אתה בונה בריכה אזעל הבריכה אתה צריך לשלם, בסדר, אבל אם אתה לא בונה כלום, אם המגיש רוצה לאשר בהיתר שיהיה לו את זה כפי שזה, מכוח תוכנית ישנה אז הוא היה משלם רק אגרות בנייה.

ליאור שפירא: האם העמדה שאם הוא לא היה מבקש שום דבר, והבית שלו עומד בהתאם להיתר שניתן לקבל, הוא לא היה משלם היטל השבחה?

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה להגיד לך מה בדיוק העמדה שלי, כי הסיפור של השבחה חוזר ועולה. כרגע, אני מסתכלת על המקרה שלנו, חלה פה תוכנית העיקרית מעל הקרקע, היא מאוד ישנה ולכן עבורה הוא לא ישלם. מה שכן, יכולים להיות מקומות בעיר, שתוכנית תג"פ תוקנה בתוכנית מאוחרת.

ליאור שפירא: אני אומר לך, יש הקלה, יש גג, יש בריכה, יש כל מיני תוספות שהיה שינוי ויש מרתפים. כל הדברים נעשו אחרי זה, בואי נגיד כך, אם הוא מוכר את הבניין הזה, הוא משלם היטל השבחה?

הראלה אברהם אוזן: לא, לא בהיתר בנייה, בהיתר אתה משלם היטל השבחה על מה שאתה בונה.

ליאור שפירא: לא על כל הזכויות?

הראלה אברהם אוזן: אם יש לי תוכנית חדשה שמתקנת תוכנית ישנה.

ליאור שפירא: כן, זה המקרה.

הראלה אברהם אוזן: מה שמופיע בפני הוועדה - זה לא המקרה. ליאור שפירא: אם הוא היה מוכר את הבית, זה מה שאני מנסה להגיד, מוכר, משלם על כל הזכויות בין אם הוא מנצל בין אם לא, מוציא היתר בנייה, הוא היה משלם אגרות? הראלה אברהם אוזן: אתה בהיתר בנייה משלם השבחה עבור מה שאתה מנצל בהיתר הבנייה, ולכן אם יש פה תוכנית 1c והוא כרגע לא בונה מרתף, הוא לא ישלם השבחה בהיתר בנייה, אתה משלם היטל השבחה על מה שאתה בונה. הלל הלמן: רק להבהיר שאם כל הבניין בנוי ללא היתר, אז בהיתר שהוא מגיש הוא מבקש את הכל ולכן הוא משלם השבחה. הראלה אברהם אוזן: אני מדברת על המקרה הזה, על מה שמונח לפני, אם הוא לא בונה מרתף, אז הוא גם לא ישלם השבחה בהיתר. הלל הלמן: כמו שאני מבין את זה, הוועדה פה מאשרת תוכניות. במסגרת הבחינה של הבקשה התוכנית כוללות מה היה, לפי היתרים קודמים ומה מבוקש, אחרי שחותמים על ההיתר, זה הולך לאגרות, פותחים את התוכנית. הראלה אברהם אוזן: אני הסתכלתי בעמוד 48, רק למעלה על בנייה מעל הקרקע, אני מסתכלת למטה כתבו תג"פ 958 ו-3450, אם הוא עושה שימוש ב-3450 זו תוכנית שיש עליה השבחה, גם עליה הוא צריך לשלם. הלל הלמן: זה בדיוק מה שאני אומר. מדברים באופן כללי. שכלול בבקשה, לא צבוע באפור, הוא צבוע כמבוקש לבקשה הזאת, זה מגיע לאגרות הם מתייחסים אל זה כמבוקש. ליאור שפירא: לצורך הדיון שלנו לא היה שום דבר רשום כמבוקש. הכל צבוע באפור. הלל הלמן: כל דבר שאין לו היתר. אודי כרמלי: אתה צבוע באפור, רק דבר שיש לו היתר, דבר קיים. ליאור שפירא: הבניין קיים כבר 70 שנה ואז הוא מוציא היתר לבית שנבנה בהתאם, האם הוא משלם השבחה או לא? הראלה אברהם אוזן: כנראה שאני לא ברורה היום. הבניין הזה יכול להיות קיים 70 שנה, מבחינתנו אין היתר ואין ראיות להיתר. באופן רוחבי, תמיד אם אין שום ראיה, והוועדה המקומית בשנת 2024 מוציאה לו היתר למה שבנוי, אם מסתבר שהתג"פ לא נתנה את השטח הבנוי והגיעה תוכנית מאוחרת שמתקנת אותה וכדי להוציא את ההיתר למה שקיים היום צריך לעשות בה שימוש, עבור שימוש בתוכנית המאוחרת אם היא אחרי 1980, הוא ישלם עליה השבחה. ליאור שפירא: אם הוא עושה שימוש. הראלה אברהם אוזן: אם הוא עושה שימוש במסגרת היתר הבנייה. ליאור שפירא: את כל הזמן חוזרת לשם, אני לא עושה שימוש בשום דבר. הראלה אברהם אוזן: אם במקרה שאתה המצאת הסתבר שכדי להכשיר את השטח הקיים לא עושים שימוש מכוח תוכניות חדשות שמצריכות תשלום השבחה לפי החוק, הגם שיש במגרש תוכניות משביחות הוא לא משלם עליהן השבחה. הוא ישלם עליהן השבחה במכר. בהיתר בנייה משלמים השבחה עבור תוכניות שאתה עושה בהן שימוש בהיתר. מיטל להבי: אתה משלם גם רטרואקטיבי אם מה שלא מצאת עליו משהו מן העבר? רועי אלקבץ: על האישור בדיעבד. ליאור שפירא: זה לא אישור בדיעבד. רועי אלקבץ: זה רשום במהות הבקשה. ליאור שפירא: יש בניין שקיים 60 שנה, אין בתיק שלו את ההיתר. הבן אדם רוצה להיות בסדר, הוא רוצה שיהיה היתר בעירייה על מה שהוא מבקש. הוא בנה לפי ההיתר הוא מכניס את ההיתר. אני עדיין לא משוכנע שהם לא ייקחו השבחה, בדיון המוקדם אמרו שכן, אז אני הרסתי הכל, כי יש בריכה. הראלה אברהם אוזן: הבניין הזה כנראה קיים 70 שנה, אבל אם בתיק הבניין אין שום ראיה לכך שהוא נבנה והבנייה עברה פה את הוועדה, אז הוא לא קיים בהיתר. ליאור שפירא: אבל אם היה ראיה בהיתר, מה זה היה משנה? הראלה אברהם אוזן: אנחנו עושים הכל, יכול להיות שמהראיה הזאת אפשר היה לבוא ולהגיד שהבניין אכן נבנה כדין.

ליאור שפירא: אם הייתה ראייה מספקת?

הראלה אברהם אוזן: כשיגיע מקרה כזה אני אפנה את תשומת לבך, אנחנו באים לוועדה ואנחנו אומרים לא נמצא היתר הבנייה, אולי נמצא א' ב' ג', ולכן אם הבקשה להוסיף חדר, אז מוסיפים לו חדר.
ליאור שפירא: לא, אבל זה לא מה שאני מבקש, אם אתם משוכנעים שהיה שם היתר, אני לא רוצה תוספות, אני רוצה שיראה המצב כפי שהוא.
הראלה אברהם אוזן: אין דבר כזה.
ליאור שפירא: על זה אנחנו מדברים.
הראלה אברהם אוזן: עכשיו אתה הולך למקום אחר. אנחנו יכולים לפגוש את זה כשרוצים אישור למשכנתאות לבנקים. אם אין לך היתר, אנחנו לא נוציא אישור על סמך ראיות, כשזה בא לוועדה והיא מקבלת את המידע ונותנת תוקף למה שבנוי, זה אירוע אחד, אבל אם אתה רוצה את זה עכשיו לבנק, אנחנו מוציאים לבנק אישור, שבדקנו ואין שום הליכים פליליים.
ליאור שפירא: אם אני רוצה בתור תושב העיר, להכניס היתר, ואני מוכן לשלם אגרות, אני צריך לשלם היטל השבחה?

הראלה אברהם אוזן: אגרות אתה לא פטור, כי אנשים עושים פה עבודה.
ליאור שפירא: הסבא של הסבא שלי בנה את הבית, הוא הגיש את המסמכים, ראייה לכך שיש לכם חלקי מסמכים שהיה פעם היתר, הוא הלך לאיבוד כאן, כי זה מופקד כאן אצלכם.
הלל הלמן: אתה מחויב לשמור את המסמכים אצלך.
מלי פולישוק: איך אתה קובע שהבניין שלפני 70 שנה נבנה לפי איזשהו היתר, לפי השכנים?
ליאור שפירא: כי זה עומד לפי הקריטריונים. במקרה זה מדובר בשכונה של אנשי צבא שכולם סטנדרט.
הלל הלמן: אני מכיר עשרות מקרים על הדרך, מאוד אופייני בדירות פרטר, הוסיף עוד דירה, גרו בדירה הזאת במשך שנים, היא נבנתה על ידי אותו קבלן אבל הדירה הזאת היא לא חלק מההיתר. זה היה סוג של נוהג.
כדי להכשיר דברים כאלה.
ליאור שפירא: ביקשנו לעשות כפי שזה.
הלל הלמן: אני לא יכול לדעת שזה בסדר. כדי לדעת, צריך לעשות את כל ההליך, הגשת בקשה להיתר, אם לא שולם השבחה, אני נותן תשובה מלאה, זה נבחן במסגרת הבקשה להיתר במלואה.
הראלה אברהם אוזן: מתקנת שהמועד הנכון הוא 1975. תוכניות אחרי 1975 שאושרו הן נושאות היטלי השבחה.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012-2 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת בניין בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חלל) והקמת בריכה שחיה לא מקורה, במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, משותפים עם חלקה מס' 137.
על המגרש: הסדרת מסתור אשפה ופילרים בגבול המגרש הקדמי, מוסך חניה עבור 2 מ"ח במרווח צידי מזרחי, כריתה ונטיעת עצים, ביטול גדרות הפרדה בין החלקות בבעלות המבקשים (135, 136, 137), כולל ההקלה הבאה: בניה מעבר לקו הבניין הצידי ב-0.15 מתוך 3 מ' המותרים לפי תב"ע (5%),

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 תכנ הבניה

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 72,514.9 ₪.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	הריסה והעתקת פילר חשמל לתחום החלקה בזמן ביצוע עבודות הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 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 ונציה 19

6625/301	גוש/חלקה	24-0242	בקשה מספר
'נאות אפקה א	שכונה	15/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0848-019	תיק בניין
786.00	שטח	23-00370	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אברהם חיט

קהילת ונציה 19, תל אביב - יפו 6940023

עורך הבקשה

עודד לביא

הנחשת 3, תל אביב - יפו 6971068

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 180.87, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חניות מאגר מים וחדר משאבות, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי ודירה, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 8, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מזגנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 8 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת קירות תמך ומעליהם גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת גדר קדמית חדשה וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע בגובה 3.1 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תכנית תמ"א 38.
- בניית קיר תמך ללא דרוג בגבול המגרש דרומי בגובה 4.25 מ' במקום 3 מ' המותרים לפי תקנות בניה במרווחים.
- בניית קיר תמך ללא דרוג בגבול המגרש הצדדי צפוני בגובה 8.06 מ' במקום 3 מ' המותרים לפי תקנות בניה במרווחים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי דירות בבניין. 2. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא. 3. אי פיצול דירת הדופלקס בקומת הגג ובקומה 4 ליח"ד נפרדות.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,172 ₪.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	* יש 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.
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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	בהתאם לסעיף 2.8 בתיק המידע: הריסה בפועל של גדר החורגת לחלקות 316,1332 בגוש 6625 וקבלת אישור אגף נכסים.
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי דירות בבניין. 2. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא. 3. אי פיצול דירת הדופלקס בקומת הגג ובקומה 4 ליח"ד נפרדות.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון

#	התנאי
8	הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב. אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 8 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת קירות תמך ומעליהם גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת גדר קדמית חדשה וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע בגובה 3.1 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תכנית תמ"א 38.
- בניית קיר תמך ללא דרוג בגבול המגרש דרומי בגובה 4.25 מ' במקום 3 מ' המותרים לפי תקנות בניה במרווחים.
- בניית קיר תמך ללא דרוג בגבול המגרש הצדדי צפוני בגובה 8.06 מ' במקום 3 מ' המותרים לפי תקנות בניה במרווחים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי דירות בבניין. 2. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא. 3. אי פיצול דירת הדופלקס בקומת הגג ובקומה 4 ליח"ד נפרדות.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,172 ט'. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* 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.
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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	בהתאם לסעיף 2.8 בתיק המידע: הריסה בפועל של גדר החורגת לחלקות 316,1332 בגוש 6625 וקבלת אישור אגף נכסים.
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים בבניין ובחצר יהיו לשימוש של כל בעלי דירות בבניין. 2. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בשום צורה שהיא. 3. אי פיצול דירת הדופלקס בקומת הגג ובקומה 4 ליח"ד נפרדות.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
8	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

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.

עיר ללא הפסקה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זרובבל יעקב 19

6627/787	גוש/חלקה	24-0432	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	26/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2128-019	תיק בניין
981.00	שטח	22-01532	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובל קבילי

רובינא חנה 11, תל אביב - יפו 6937215

עורך הבקשה

תהילה מגיאר שלף

קוממיות 18, תל אביב - יפו 6969473

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):
1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש (למעט גדר צדדית דרומית וחלק מהגדר האחורית מערבית) והקמת קוטג' חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף.
על המגרש: הסדרת מוסך חניה כחלק אינטגרלי מהבניין עבור 2 מ"ח (זה לצד זה) בחלקו במרווח הצדדי דרומי, הקמת ג'קוזי במרווח האחורי ובריכת מים רדודים במרווח הצדדי עם חדר מכונות תת קרקעי, הקמת מצללה מחומר קל בחזית הצדדית צפונית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי ובחלק מגבול המגרש האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של כ-8.03 מ"ר (0.82% מתוך הקלה כמותית של 6% המהווים 58.86 מ"ר) מעבר ל-392.4 מ"ר (40%) המותרים לפי תכנית.
- ניוד כ-37.8 מ"ר (4.67%) מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-196.2 מ"ר (20%) המותרים לקומה לפי תכנית.
- הגבהת קיר מסך בחזית הקדמית של מוסך החניה (המוצע כחלק אינטגרלי מבינוי קומת הקרקע) לגובה של 3.8 מ' לעומת 2.6 מ' המותרים לפי תכ"ע (30% מהמרווח) מאחר והנ"ל מוצע בהתאם לגובה קומת הקרקע על מנת ליצור חזית אחידה לבניין.
- בנייה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני מותר של 4 מ' (10% מהמרווח).
- הסדרת כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש לצורכי משרד.
- חפירת חצר מונמכת ברוחב של 2.3 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

7. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מערבי בגובה של 2.07 מ' במקום 1.5 המותרים בתקנות החוק.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של הגדר הפולשת לרחוב זרובבל יעקב, והקמת גדר חדשה בהתאם לתכנית ההיתר.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,157.9 ₪.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
6	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 0012-24-2 מתאריך 31/07/2024**

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש (למעט גדר צדדית דרומית וחלק מהגדר האחורית מערבית) והקמת קוטג' חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף. על המגרש: הסדרת מוסך חניה כחלק אינטגרלי מהבניין עבור 2 מ"ח (זה לצד זה) בחלקו במרווח הצדדי דרומי, הקמת ג'קוזי במרווח האחורי ובריכת מים רדודים במרווח הצדדי עם חדר מכונות תת קרקעי, הקמת מצללה מחומר קל בחזית הצדדית צפונית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי ובחלק מגבול המגרש האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

16. תוספת של כ-8.03 מ"ר (0.82% מתוך הקלה כמותית של 6% המהווים 58.86 מ"ר) מעבר ל-392.4 מ"ר (40%) המותרים לפי תכנית.
17. ניוד כ-37.8 מ"ר (4.67%) מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-196.2 מ"ר (20%) המותרים לקומה לפי תכנית.
18. הגבהת קיר מסך בחזית הקדמית של מוסך החניה (המוצע כחלק אינטגרלי מבינוי קומת הקרקע) לגובה של 3.8 מ' לעומת 2.6 מ' המותרים לפי תב"ע (30% מהמרווח) מאחר והנ"ל מוצע בהתאם לגובה קומת הקרקע על מנת ליצור חזית אחידה לבניין.
19. בנייה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני מותר של 4 מ' (10% מהמרווח).
20. הסדרת כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש לצורכי משרד.
21. חפירת חצר מונמכת ברוחב של 2.3 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
22. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מערבי בגובה של 2.07 מ' במקום 1.5 המותרים בתקנות החוק.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה

#	תנאי
	בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העסקה (לפני כריתת/העסקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעסקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של הגדר הפולשת לרחוב זרובבל יעקב, והקמת גדר חדשה בהתאם לתכנית ההיתר.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,157.9 ₪.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעסקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העסקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 16

6636/237	גוש/חלקה	24-0463	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	01/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0821-016	תיק בניין
669.00	שטח	21-02740	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עידן סולטן

קהילת ורשה 16, תל אביב - יפו 6970070 מורדכי כץ

קהילת ורשה 16, תל אביב - יפו 6970070

עורך הבקשה

מיטל שחר

ברוריה 1, רמת גן 52526

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 162.37

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חניון משותף עבור יחידות דיור, מחסנים ושטח נלווה לדירות

הגן לרבות משרדים לשימוש הדירות

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: 2 יחידות דיור ולובי כניסה

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 7

פירוט המבוקש על הגג: אחר: דירות גג בהתאם לתוכנית ג1.

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחיה

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בבקשה להקלות בסעיף 6 - מופיעה הקלה לתוספת יחידת דיור אחת מעבר ל-4 יחידות דיור המותרות בתוכנית הראשית. סה"כ 5 יחידות דיור בקומות קרקע +א' ו-2 יחידות דיור בתוכנית הגג. ככל הבתים ברחוב קהילת ורשה בצד הזוגי באזור שלנו מותרות עד 4 יחידות דיור. הוספת יחידות דיור נוספות תעלה את כמות המכוניות ברחוב, תחריף את בעיות החנייה הקיימות ממילא, תשנה את אופי הרחוב ולכן אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור מעבר ל-4 המותרות. אנו מתנגדים גם לבריכת השחייה המשותפת לבניין מאחר ולא מדובר בבריכה קטנה וניידת כמקובל, אלא בבריכה קבועה אליה יתלוו מכוונות ומנועים שיגרמו לרעש קבוע כמו גם מיכלים של חומרים מסוכנים	ברוך דנינו - קהילת ורשה 18א, תל אביב - יפו 6970079, דנה דנינו - קהילת ורשה 18א, תל אביב - יפו 6970079	1

#	מתנגדים	נימוק
2	טל טפרברג - דורי 19, הרצליה 4636400, ליפשיץ ליאור - פלמ"ח 60, חיפה 3455858	<p>מדובר ברחוב הבנוי בצורה מאד צפופה כבר בתכנון המקורי. יש מחסור קשה של חנייה וקושי למעבר ברחוב גם של הולכי רגל וגם למעבר רכבים בכביש עקב הצפיפות.</p> <p>יחידת דיור נוספת, תוספת זכויות והקטנת מעברים, תכנון ירידה לחניון והוספת חניון תפגע משמעותית ותחמיר את המצב הקיים שהוא כבר עכשיו לא סביר.</p> <p>אנו מתנגדים גם לתוספת בריכה משותפת לבניין, מאחר וזהו ממילא רחוב בבנייה צפופה, צמוד לבית ספר יסודי שיוצר כבר רעש רב בשעות הפעילות. בריכה משותפת במקום צפוף כזה תיצור רעש ותהווה מטרד לשכנים (שגרים ממש צמוד לבניין). תוכנית זו תפגע באופי של הרחוב ומאד חורגת מהמקובל עד עכשיו.</p> <p>יש לבעלים של חלקה זו הסטוריה של ניסיונות לביצוע חריגות בנייה ואנו מבקשים שלא לשתף פעולה עם התוכנית הנוכחית.</p>

התייחסות להתנגדויות:

- לאור הגשת תוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 אשר לא כוללת בריכות שחייה בחצר (מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר במרפסת קומת הגג), ההתנגדות מתייתרת.
- **מומלץ לא לקבל את ההתנגדות לצפיפות המבוקשת**- תוספת הצפיפות (תוספת יח"ד מעבר ל-6 יח"ד המותרות לפי תוכנית 2204 ותכנית ג1) מבוקשת במסגרת הקלה המוזכרת בתקנות החוק, שניתן להמליץ לאשר מאחר ותוספת הצפיפות הנ"ל לא תהווה הכבדה משמעותית על האזור. כמו כן יש לציין שהבניין כולל פתרון חנייה במסגרת התקן הנדרש עבור הבניין.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד.

על המגרש: הקצאת רצועת זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה, הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב קהילת ורשה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

23. תוספת יח"ד בשיעור של 20% והסדרת 5 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד המותרות לפי תוכנית 2204 (אל הנ"ל מצטרפות ל-2 יח"ד המותרות לפי ג1, סה"כ 7 יח"ד בבניין).
 24. תוספת של 6% (40.14 מ"ר) מעבר ל-472.72 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2204.
 25. בניית בניין בן 2 קומות עם גג שטוח במקום גג רעפים משופע הנדרש לפי תוכנית 2204, מאחר והנ"ל תואם את מדיניות הדר יוסף לבנייה נמוכה.
 26. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ' (40% מהמרווח).
 27. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין הרחבה מותר של 6.3 מ' מגבול המגרש (40% מהמרווח).
- לאור הגשת תוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 אשר לא כוללת בריכות שחייה בחצר (מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר במרפסת קומת הגג), ההתנגדות מתייתרת.

לא לקבל את ההתנגדות להגדלת הצפיפות במגרש (המבוקשת בהקלה) כי הנ"ל מבוקש במסגרת ההקלות הניתנות בתקנות סטייה נכרת, והצפיפות המוצעת לא תהווה הכבדה משמעותית על השכונה. בנוסף, הבניין כולל פתרון חנייה בהתאם לתקן הנדרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת דו"ח אקוסטי עבור בריכות השחיה המוצעות בחצר האחורית למניעת רעש ומטרד כלפי השכנים הגובלים.
5	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד. רישום תקנה 27 לכך שהשטחים הנלווים במרתף והדירות אליהן הם נלווים (בקומת הקרקע) מהווים כל אחת יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	יש להטעין את מסמכי זיקות ההנאה בהתאם לנדרש במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דירה מס' 1 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
4	דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,880.60 ₪.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ-30.11.23 של יעל ברנד יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) אישור אגף הנכסים.
5	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
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד.

על המגרש: הקצאת רצועת זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה, הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב קהילת ורשה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד בשיעור של 20% והסדרת 5 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד המותרות לפי תוכנית 2204 (אל הנ"ל מצטרפות ל-2 יח"ד המותרות לפי ג'1, סה"כ 7 יח"ד בבניין).
 2. תוספת של 6% (40.14 מ"ר) מעבר ל-472.72 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2204.
 3. בניית בניין בן 2 קומות עם גג שטוח במקום גג רעפים משופע הנדרש לפי תוכנית 2204, מאחר והנ"ל תואם את מדיניות הדר יוסף לבנייה נמוכה.
 4. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ' (40% מהמרווח).
 5. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין הרחבה מותר של 6.3 מ' מגבול המגרש (40% מהמרווח).
- לאור הגשת תוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 אשר לא כוללת בריכות שחייה בחצר (מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר במרפסת קומת הגג), ההתנגדות מתייתרת.

לא לקבל את ההתנגדות להגדלת הצפיפות במגרש (המבוקשת בהקלה) כי הנ"ל מבוקש במסגרת ההקלות הניתנות בתקנות סטייה נכרת, והצפיפות המוצעת לא תהווה הכבדה משמעותית על השכונה. בנוסף, הבניין כולל פתרון חנייה בהתאם לתקן הנדרש.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת דו"ח אקוסטי עבור בריכות השחיה המוצעות בחצר האחורית למניעת רעש ומטרד כלפי השכנים הגובלים.
5	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד. רישום תקנה 27 לכך שהשטחים הנלווים במרתף והדירות אליהן הם נלווים (בקומת הקרקע) מהווים כל אחת יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	יש להטעין את מסמכי זיקות ההנאה בהתאם לנדרש במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דירה מס' 1 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
4	דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,880.60 ₪.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ30.11.23 של יעל ברנד יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	(1 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) אישור אגף הנכסים.
5	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
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 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 ק"ם 9, ק"ם 9א

6336/500	גוש/חלקה	23-1843	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	21/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0903-009	תיק בניין
669.00	שטח	23-01243	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסף תמיר

טבנקין יצחק 45, תל אביב - יפו 6935394 מירב בן עטר תמיר

טבנקין יצחק 45, תל אביב - יפו 6935394

עורך הבקשה

מיטל נחמיאס

קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 72.87

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט

פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה

פירוט נוסף: הריסת בית קיים ובניית בית עיקרי כולל מרתף, שטחי שירות ופרגולה

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להריסת בית קיים על מחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין חדש,

עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), בן 2 קומות מעל מרתף עם ממ"ד;

כולל ההקלה הבאות:

-תוספת שטחי בנייה עד 6% יחסי משטח המגרש לצורך שיפור תכנון, סה"כ 18.48 מ"ר - 5.52%;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	פירוק גדר פח חורגת לחלקת הדרך

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בית קיים על מחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין חדש,
 עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), בן 2 קומות מעל מרתף עם ממ"ד;

כולל ההקלה הבאות:

-תוספת שטחי בנייה עד 6% יחסי משטח המגרש לצורך שיפור תכנון, סה"כ 18.48 מ"ר - 5.52%;

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

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	פירוק גדר פח חורגת לחלקת הדרך

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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 4 1328

6627/782	גוש/חלקה	24-0170	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	04/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1328-004	תיק בניין
959.00	שטח	23-01509	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניב סרנה

שורר חיים 19, תל אביב - יפו 6900050 אורית שגיא-סרנה

שורר חיים 19, תל אביב - יפו 6900050

עורך הבקשה

צבי שדה

אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 150.01

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 2, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול פיר מעלון, סגירת חלל כפול, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0670 מיום 30.8.2017 (בתוקף עד 1.11.25) שהוצא להקמת בניין חדש בן 2 קומות, הכוללים:

בקומות הקרקע ובקומה א': תוספות שטחי בנייה ע"י סגירת חללים כפולים ופירים, שינויי חזיתות ושינויים פנימיים;

על המגרש: פיתוח שטח, הקמת מצללה קלה בחזית קדמית, בריכת שחייה עם מערכות טכניות תת קרקעיות במרווח אחורי צדדי, שער כניסה ומקטע גדר חדש בנוי בחזית המגרש.

כפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	יש להציג תכנית חתומה (חתימת בעלים - רמ"י) לפני הוצאת היתר.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

אלנה דוידזון: מעבירים את הבקשה לדיון ברשות רישוי, אין הקלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

**לשוב ולדון ברשות רישוי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 36

6915/57	גוש/חלקה	23-1784	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	12/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0112-036	תיק בניין
581.00	שטח	23-00775	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל גייזלרגייזלר

בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

עורך הבקשה

אורי שגף

מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: שינוי סניף דואר לחזית מסחרית ותוספת 2 יח"ד עורפיות בקרקע עפ"י הצפיפות המותרת. קומה בה מתבצעת התוספת: 0, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת מרחב מוגן קומתי ל 2 יח"ד עורפיות. הוספת מרחב מוגן מסחרי לחזית מסחרית, שימוש המקום כיום: לא בהיתר המקום משמש לסניף דואר בהיתר, מבוקש שינוי ייעוד לחזית מסחרית+מגורים. שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): סניף דואר, שימוש מבוקש: חזית מסחרית ו-2 יח"ד, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 244.00, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
לכבוד עיריית תל אביב - הועדה המקומית לתכנון ובניה הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 30996 - רחוב גאולה 36, תל אביב - גוש חלקה 57 6915 אני רוצה להודיע על התנגדותי לשינויים המתוארים בבקשה. נימוקי ההתנגדות כדלקמן. 1. שינוי לחזית מסחרית: עלול להיווצר מטרד משמעותי וקבוע של רעש, לכלוך, זיהום אוויר	איל וינרב - גאולה 36, תל אביב - יפו 6330438	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>מפעילות העסק עצמו, מפריקות איסוף סחורה ואשפה מהעסק, ומהתקלויות של אנשים בכניסה לעסק. יש חשש שתשתיות הבניין (שנבנה בשנות החמישים) לא יוכלו לעמוד בעומס הנוסף שיווצר מפעילות העסק. החששות מועצמות ע"י לשון הבקשה, שעל פניו משנה את הייעוד למסחרי ללא הגבלה ברורה של סוג העסק האפשרי. בכך עלול להתאפשר שיוקם עסק הפעיל בשעות נרחבות הרבה יותר מהייעוד הקיים של בית דואר, או מייצר מפגעים גדולים בהרבה (כגון מסעדה).</p> <p>אבקש שבמידה ולצערי תאושר הבקשה, יוגבל סוג העסק המאושר לכזה המאפשר רק שעות פעילות הדומות לשעות הפעילות של בית הדואר. ואינו מכירת מזון או בית מלאכה או סוג עסק אחר המייצר מפגעים נוספים.</p> <p>2. הוספת יחידות דיור: הוספת יחידות דיור נוספות תחרוג משמעותית ממספר היחידות המאושר על פי תוכנית בנין עיר התקפה. הוספת יחידות דיור נוספות גם היא תעמיס על תשתיות הבניין.</p> <p>תודה</p>		
<p>צורף מכתב שעיקריו: 1. חוששים שהמסחר יהווה מטרד ויגרום לרעש, לכלוך וזיהום אוויר. בבניין גרים אנשים מבוגרים שאינם בקו הבריאות והמטרדים מסעיף עלולים להשפיע עליהם לרעה. 2. מבקשים כי המסחר יהיה לשירות אישי או בית דואר, ולא מסחר קמעונאי או בית אוכל. 3. מבקשים שיקבע מנגנון פיקוח לפיו ימנעו מטרדים לשכנים. 4. הבקשה להיתר חורגת מן התכנית התקפה לעניין הצפיפות.</p>	<p>אילנה ניסים - , טילמן רחל - , מיכאל שגיא - , עמנואל טילמן - , שחר אריה - , שרה טל -</p>	2
<p>צורף מכתב שעיקריו: 1. חוששים שהמסחר יהווה מטרד ויגרום לרעש, לכלוך וזיהום אוויר. בבניין גרים אנשים מבוגרים שאינם בקו הבריאות והמטרדים מסעיף 1 עלולים להשפיע עליהם לרעה. 2. מבקשים כי המסחר יהיה לשירות אישי או בית דואר, ולא מסחר קמעונאי או בית אוכל. 3. מבקשים שיקבע מנגנון פיקוח לפיו ימנעו מטרדים לשכנים. 4. הבקשה להיתר חורגת מן התכנית התקפה לעניין הצפיפות.</p>	<p>בני קסצוב - גאולה 36, תל אביב - יפו 6330438, בתיה בורקוש - גאולה 36, תל אביב - יפו 6330438, גיא מיכאל ארפי - , נורית מונדיגל - , ענת בן - , ענת קסצוב - , ציון ויונה - , שרה טל -</p>	3

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. יצויין כי, הרחוב הוגדר כרחוב עם חזית מסחרית ע"פ התב"ע ויאפשר בו מסחר המאושר ע"פ התב"ע, אשר לא יהווה מטרד לשכנים, ככל וירצו לאשר כל עסק המצריך רשיון עסק כל הנושאים המצויינים יבדקו במסגרת הוצאת הרשיון.</p> <p>2. יצויין כי, יחידות הדיור היו קיימות בהיתר משנת 1955, ולאחר מכן הוסבו לבית</p>	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	זואר. כעת מבוקש להחזיר שתיים מהן, לעשות מסחר בחזית המסחר. ניתן לאשר זאת ע"פ ההיתרים ובהתאם לתב"ע.	
2	1. יצויין כי, הרחוב הוגדר כרחוב עם חזית מסחרית ע"פ התב"ע ויאושר בו מסחר המאושר ע"פ התב"ע, אשר לא יהווה מטרד לשכנים, ככל וירצו לאשר כל עסק המצריך רשיון עסק כל הנושאים המצויינים יבדקו במסגרת הוצאת הרשיון 2. ע"פ התב"ע ניתן לאשר מסחר קמעונאי או בית אוכל במקום, אך שלא יהווה מטרד לשכנים. 3. על כל הפרעה במידה ותהיה יש לפנות למוקד עיריית תל אביב 4. לדחות את ההתנגדות שכן, יחידות הדיור היו קיימות בהיתר משנת 1955, ולאחר מכן הוסבו לבית זואר. כעת מבוקש להחזיר שתיים מהן, לעשות מסחר בחזית המסחר. ניתן לאשר זאת ע"פ ההיתרים ובהתאם לתב"ע.	
3	1. יצויין כי, הרחוב הוגדר כרחוב עם חזית מסחרית ע"פ התב"ע ויאושר בו מסחר המאושר ע"פ התב"ע, אשר לא יהווה מטרד לשכנים, ככל וירצו לאשר כל עסק המצריך רשיון עסק כל הנושאים המצויינים יבדקו במסגרת הוצאת הרשיון 2. ע"פ התב"ע ניתן לאשר מסחר קמעונאי או בית אוכל במקום, אך שלא יהווה מטרד לשכנים. 3. על כל הפרעה במידה ותהיה יש לפנות למוקד עיריית תל אביב 4. לדחות את ההתנגדות שכן, יחידות הדיור היו קיימות בהיתר משנת 1955, ולאחר מכן הוסבו לבית זואר. כעת מבוקש להחזיר שתיים מהן, לעשות מסחר בחזית המסחר. ניתן לאשר זאת ע"פ ההיתרים ובהתאם לתב"ע.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בעל 12 יח"ד, מבוקש:
א. שימוש חורג מסניף זואר ל-2 יח"ד מגורים בעורף וחזית מסחרית לרחוב גאולה.
ב. תוספת ממ"ק לדירות בעורף וממ"ס למסחר בחזית הראשית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הרחוב הוגדר כרחוב עם חזית מסחרית ומסחר קמעונאי כמבוקש לא יהווה מטרד.
בנוסף, יחידות הדיור היו קיימות בהיתר משנת 1955, ולכן ניתן לאשר זאת בהתאם להיתרים ולתב"ע.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בכניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בעל 12 יח"ד, מבוקש:
א. שימוש חורג מסניף דואר ל-2 יח"ד מגורים בעורף וחזית מסחרית לרחוב גאולה.
ב. תוספת ממ"ק לדירות בעורף וממ"ס למסחר בחזית הראשית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הרחוב הוגדר כרחוב עם חזית מסחרית ומסחר קמעונאי כמבוקש לא יהווה מטריד. בנוסף, יחידות הדיור היו קיימות בהיתר משנת 1955, ולכן ניתן לאשר זאת בהתאם להיתרים ולתב"ע.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 215

6961/48	גוש/חלקה	23-0683	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-215	תיק בניין
443.00	שטח	21-00864	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.פ. אבינו השקעות בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 67743

עורך הבקשה

ליאת צלליכין ניסן
דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 3.00, כמות יח"ד לתוספת: 8
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג מהיתר ממשרד
לשימוש של דירה לצמיתות בקומת הקרקע
שימוש חורג מהיתר ממשרד לשימוש של דירה לצמיתות בקומת הביניים, שימוש מבוקש: דירה, תקופת שימוש
חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
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 אריאל אברהם)

לתקן את טעות הסופר ולרשום בסעיף 1, בחו"ד מה"ע:

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב
בן יהודה, המכיל מקלט במרתף, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, קומה ב', קומה ג', וקומת ד' חלקית.
כך יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית המכיל 23 יח"ד, חנות ומחסן בקומת (13
יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון 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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-24 מתאריך 31/07/2024:**

לתקן את טעות הסופר ולרשום בסעיף 1, בחו"ד מה"ע:

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה, המכיל מקלט במרתף, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, קומה ב', קומה ג', וקומת ד' חלקית. כך יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית המכיל 23 יח"ד, חנות בקומת הקרקע ומחסן בקרקע (13 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה

#	תנאי
	בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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 10 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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה השופטים 12

6951/44	גוש/חלקה	23-1223	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	09/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0334-012	תיק בניין
452.00	שטח	22-01696	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פזנת פינת השופטים בע"מ
הופין 8, הרצליה 4639810

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.50, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: תוספת קומה טיפוסית ועוד קומת גג חלקית לאחר ישור המפלסים המפוצלים הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמא 38 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, 2,3,4, שטח התוספת (מ"ר): 13.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 52.00, כיוון התוספת: לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי לדירה בקומה א והצמדת שטח בקומת הקרקע וחיבור במדרגות פנימיות, שינויים פנימיים בדירות ושינויים סניטריים, שינוי קונטור גרעין בקומות, שינוי גרעין ותוספת מעלית והחלפת מדרגות ותוספת ממדים לחלק מהדירות, תוספת אחרת: תוספת ממדים לחלק מהדירות, תוספת מעלית, שימוש המקום כיום: בהיתר קרקע-מחסן משותף וחדר הסקה, דירה, לובי קומות טיפוסיות 3 דירות וגרעין פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 138.00, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 138.00, שטח פרגולה (מ"ר): 30.00, חומר הפרגולה: פלדה מילואות עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1939, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3485.00, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 633.00, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 744.00 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן משותף וחדר הסקה בהיתר משנת 1939, שימוש מבוקש: מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 31.00, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
- לאשר את ההקלה הבאה: שימוש חורג בקומת הקרקע ממחסנים בהיתר למגורים לצמיתות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיו אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור, הקמת הגדר תהיה בהתאם לתכנית.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1030.00 ₪.

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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

התנאי
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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3 אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4 השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8 אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

28. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
29. לאשר את ההקלה הבאה: שימוש חורג בקומת הקרקע ממחסנים בהיתר למגורים לצמיתות.
30. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח 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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיו אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור, הקמת הגדר תהיה בהתאם לתכנית.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1030.00 ₪.

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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 105

6968/109	גוש/חלקה	23-1336	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0025-105	תיק בניין
740.00	שטח	21-01156	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקזיט יובלים אלנבי בע"מ מאקזיט יובלים אלנבי בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1101.48, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, מסעדה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 37, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם בעלי הזכויות במגרשים הגובלים עם הבקשה בחזית האחורית. להלן עיקרי ההתנגדותם: 1. הגשת תוכניות תוך התעלמות מבתי סמוכים 2. הקלה אינה זכות מוקנית 3. מבלי משים ניתנה פרשנות שאיננה ראויה לתכנית 2016 בכל הקשור בשימוש בחצר וקשר זה לחניית אופניים ואופנועים 4. הוועדה המקומית מאפשרת ליזם לעשות שימושים מעורבים ברצועת חצר צדדית (צפונית) ועורפית (מערבית) בצורה המסכנת את כלל המשתמשים בה. 5. על פי התכנית שטח החצר האחורית ישמש את המסעדה היות ועל פי המוצג מדובר על קומה מסחרית ביעוד להסעדה ומטבח המקום ממוקם	מירית לויט-טולקציר - רופין 40, תל אביב - יפו 6345735, רונית הרצל פיינצק - המצביאים 10, תל אביב - יפו 6993505	1

#	מתנגדים	נימוק
		בחלק האחורי עם יציאה לחצר עם גישה לאופנועים ואופניים ומכאן ברי כי שימוש החצר יהיה רובו ככולו כל שעות היממה להנגשת המסעדה לאופנועים ואופניים לצורכי שילוח של תוצרת המסעדה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההקלה שפורסמה הינה להפחתת תקן החניה הנדרש לבניין. מיקום ומספר החניות המבוקשות נבחן ואושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תוך אישור ההקלה להפחת חישוב תקן החניה הנדרש. בנוסף מוצעים שני חדרי אופנים על מנת להכניס מחצית ממספר ההתנגדות לא מתייחסת לגופו של עניין להקלה שפורסמה ומדובר בבקשה תואמת תכנית למעט חישוב תקן החניה האופנים במגרש לתוואי הבנייה. על כן ההתנגדות אינה עניינית ואינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות עבור סה"כ 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 37 יח"ד ויחידת מסחר בייעוד מסעדה.
 2. לאשר את ההקלה הבאה: חישוב דרישת התקן לפי תקנות 2016 במקום מדיניות תא / מק / 9072 תקנות חניה 2016 בתחום העיר.
 3. לדחות את ההתנגדות שכן ההקלה שפורסמה הינה להפחתת תקן החניה הנדרש לבניין. מיקום ומספר החניות המבוקשות נבחן ואושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תוך אישור ההקלה להפחתת חישוב תקן החניה הנדרש. בנוסף, מוצעים שני חדרי אופנים על מנת להכניס מחצית ממספר האופנים במגרש לתוואי הבנייה. ההתנגדות לא מתייחסת לגופו של עניין להקלה שפורסמה ומדובר בבקשה תואמת תכנית למעט חישוב תקן החניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

התנאי	#
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2
רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין	3
פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה	4
מפרט שימור עצים בוגרים מספר 1,2,3 של נעמן כספי 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.	6
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15311 ₪.	7

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1
שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.	2
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	3
הצגת רישיון לביצוע כריתה 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.	7

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1
	2
רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.	
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
אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.	5
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	6
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.	7
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	8

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: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

31. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות עבור סה"כ 11 יח"ד, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 37 יח"ד ויחידת מסחר בייעוד מסעדה.
32. לאשר את ההקלה הבאה: חישוב דרישת התקן לפי תקנות 2016 במקום מדיניות תא / מק / 9072 תקנות חניה 2016 בתחום העיר.
33. לדחות את ההתנגדות שכן ההקלה שפורסמה הינה להפחתת תקן החניה הנדרש לבניין. מיקום ומספר החניות המבוקשות נבחן ואושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תוך אישור ההקלה להפחתת חישוב תקן החניה הנדרש. בנוסף, מוצעים שני חדרי אופנים על מנת להכניס מחצית ממספר האופנים במגרש לתוואי הבנייה. ההתנגדות לא מתייחסת לגופו של עניין להקלה שפורסמה ומדובר בבקשה תואמת תכנית למעט חישוב תקן החניה.
- 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	רמת הקרינה בחדר הטרגנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מספר 1,2,3 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15311 מ ² .

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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 192

6901/88	גוש/חלקה	23-1506	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-192	תיק בניין
509.00	שטח	23-01254	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אי.אס.נדל"ן בע"מ

הרי הגלעד 9, רמת גן 5251509

עורך הבקשה

יואב תשובה

פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 4.00, כמות יח"ד לתוספת: 20
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסעדה, משרד, מחסן, שימוש
מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 128.00, למקום אין כניסה נפרדת,
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אמנון אלטמן - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832, יואב אלוני - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832, עדי טיכו - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832, רועי טיכו - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832, רינת אלוני - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832, תהילה תמיר - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832, ינאי - יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832	שימוש חורג ב 999 שנה במסגרת הקלה אינה הדרך הנכונה לשינוי יעוד אלא נדרשת תוכנית מתאר שבמסגרתה יבחנו גם הסדרי התנועה וכל ההיבטים התכנוניים האחרים הדרושים. בנוסף התוכנית מוסיפה צפיפות לאזור צפוף ממילא וחורגת מקווי הבניין ואין בה התייחסות למטרדי רעש, איכות סביבה ופתרונות לעניין מיקום חדר טרנפורמציה ומתקני אשפה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	השימוש החורג המבוקש בחלקה האחורי של קומת הקרקע הינו במסגרת הייעודים המותרים על פי הוראות התכנית ובמסגרת הצפיפות המותרת במגרש	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בתוספות בנייה בהתאם להוראות תכנית רובע 4' שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. ועל כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, משרד ומחסן בקומת הקרקע, בן 3 קומות עבור 7 יח"ד ו-4 יחידות מסחר,

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 26 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 19 יח"ד חדשות) ו-4 יחידות מסחר

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר ממסחר ותעסוקה לשימוש של מגורים לצמיתות

2. פתרון חלופי להסדר 19.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדות שכן השימוש החורג המבוקש בחלקה האחורי של קומת הקרקע הינו במסגרת הייעודים המותרים על פי הוראות התכנית ובמסגרת הצפיפות המותרת במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור רשות הכבאות
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.

- | # | התנאי |
|---|--|
| | 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, 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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 4 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש. |
| 8 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. |

התנאי
9 אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

34. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, משרד ומחסן בקומת הקרקע, בן 3 קומות עבור 7 יח"ד ו-4 יחידות מסחר. סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 26 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 19 יח"ד חדשות) ו-4 יחידות מסחר, כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר ממסחר ותעסוקה לשימוש של מגורים לצמיתות
35. לאשר פתרון חלופי להסדר 19.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38
36. לדחות את ההתנגדות שכן השימוש החורג המבוקש בחלקה האחורי של קומת הקרקע הינו במסגרת הייעודים המותרים על פי הוראות התכנית ובמסגרת הצפיפות המותרת במגרש. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
	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, 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 היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: 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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 115

7113/66	גוש/חלקה	23-1508	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0187-115	תיק בניין
450.00	שטח	22-01200	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ריאליטי 4 שותפות בת, שותפות מוגבלת
ת.ד. 26, תל אביב - יפו 6100001

עורך הבקשה

ניצה סמוק
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 3.00, כמות יח"ד לתוספת: 8
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות, בבניין קיים לשימור בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף למגורים, עבור סה"כ 8 יחידות דיור ו-3 יחידות מסחר,

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת - בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד (8 יחידות דיור קיימות ו-10 יחידות דיור חדשות) ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות בין הקומות וניוד זכויות לא מנוצלות להשלמת קומת הגג החלקית מכח תכנית 346 לקומה מלאה.
- הפיכת קומת ביניים לקומה טיפוסית

2. לאשר סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חו"ד מחלקת השימור, כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה לעניין פרטי מעקות, מאחזי יד, מעקות במרפסות ובחדרי מדרגות, דלתות, מעברים ופרוזדורים, ספים תחתונים בחלונות, מדרגות ביציאה מהמרפסות.

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

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 (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
הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(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
פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה	3
מפרט שימור עצים בוגרים מפברואר 23 של אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.	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.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1
סקר אסבסט:	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.	
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	3

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף	1
רישום זיקת ההנאה על שם העירייה	2
	3
רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.	
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:	4
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין	

#	התנאי
5	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	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 31/07/2024:

שמעון ברנשטיין: בחוות הדעת להוסיף סעיף 3 פטור מהסדר חנייה, היות והמגרש אינו לשימור מכוח תוכנית 2650 ב'.
ליאור שפירא: מוסיפים את ההערה ומקבלים את החלטת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות, בבניין קיים לשימור בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף למגורים, עבור סה"כ 8 יחידות דיור ו-3 יחידות מסחר,

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד (8 יחידות דיור קיימות ו-10 יחידות דיור חדשות) ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

37. ניווד זכויות בין הקומות וניוד זכויות לא מנוצלות להשלמת קומת הגג החלקית מכח תכנית 346 לקומה מלאה.

38. הפיכת קומת ביניים לקומה טיפוסית

2. לאשר סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חו"ד מחלקת השימור, כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה לעניין פרטי מעקות, מאחזי יד, מעקות במרפסות ובחדרי מדרגות, דלתות, מעברים ופרוזדורים, ספים תחתונים בחלונות, מדרגות ביציאה מהמרפסות.

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

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	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	מפרט שימור עצים בוגרים מפברואר 23 של אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת ההנאה על שם העירייה
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

#	תנאי
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

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 אלנבי 17, אידלסון 2

6909/80	גוש/חלקה	23-1518	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	24/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0004-017	תיק בניין
642.00	שטח	21-02730	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ד. שפירא ניהול יזמות ופיננסים בע"מ
אשכנזי ישראל 8, תל אביב - יפו 6986426

עורך הבקשה

ליאור לייטמן
שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1060.2, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: מגורים ומסחר מכח ע' 1, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: קומת הקרקע כוללת לובי כניסה, חדר אשפה, מחסר בחלק הדרומי + ממ"ד ו-2 יח"ד בחלק הצפוני, כמות חנויות: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 29, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גג פרטי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: התכנון כולל הריסת מבנה בן 3 קומות ובנית מבנה בן 7 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף הכוללת מסחר ומגורים מכוח ע' 1, מחסנים, חדר עגלות חדר משאבות ומאגר מים. כחלק מהתכנון יבוצעו עבודות פיתוח של חצרות דירות גן ופיתוח חזית המבנה כלפי הרחוב. המבנה כולל 29 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע, בריכה: קומה: 6, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 15.00, גודל: 15, נפח חפירה (מ"ק): 1,150.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש בפנינת אלנבי ואידלסון, בן 3 קומות, 2 קומות מגורים ויחידת דיור על הגג מעל קומת מרתף עם קומת קרקע מסחרית עבור 3 יחידות מסחר, והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 29 דירות.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות עפ"י תכנית, כולל קומת קרקע מסחרית 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.

- תוספת 5 יח"ד מכוח תמ"א 38, ל 24 יח"ד המותרות עפ"י תכנית, ובניית מבנה בן 29 יח"ד סה"כ.
- תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סה"כ תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר. כולל ההקלות הבאות:
 - 39. בניית בריכת שחייה על הגג.
 - 40. פטור ממרפסות שירות
 - 41. הקטנת אורך חזית מסחר מ-14 מ"א ל-9 מ"א לרח' אידלסון
 - חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:
 - 6. חריגה של 10% בקו בנין צידי.
 - 7. חישוב הצפיפות לפי תכניות 44 ותמ"א 38
 - 8. הקטנת המסחר מ-50% תכנית בקומת הקרקע
 - 9. מגורים המוצעים בעורף הבניין בקומת הקרקע
- 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 33.91 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תכנית

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	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	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בכפוף להכנת מוק-אפ בשטח לפני יישום החיפוי על כל החזית.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יונטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1188 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
	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	1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. 2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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 לפיצולה.
5	
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 1-5 עצים במגרש ובסביבתו.
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.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש בפינת אלנבי ואידלסון, בן 3 קומות, 2 קומות מגורים ויחידת דיור על הגג מעל קומת מרתף עם קומת קרקע מסחרית עבור 3 יחידות מסחר, והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 29 דירות.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות עפ"י תכנית, כולל קומת קרקע מסחרית 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
 - תוספת 5 יח"ד מכוח תמ"א 38, ל 24 יח"ד המותרות עפ"י תכנית, ובניית מבנה בן 29 יח"ד סה"כ.
 - תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סה"כ תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר. כולל ההקלות הבאות:
 - בניית בריכת שחייה על הגג.
 - פטור ממרפסות שירות
 - הקטנת אורך חזית מסחר מ-14 מ"א ל-9 מ"א לרח' אידלסון
 - חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:
 - חריגה של 10% בקו בנין צידי.
 - חישוב הצפיפות לפי תכניות 44 ותמ"א 38
 - הקטנת המסחר מ-50% תכסית בקומת הקרקע
 - מגורים המוצעים בעורף הבניין בקומת הקרקע
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 33.91 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	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	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בכפוף להכנת מוק-אפ בשטח לפני יישום החיפוי על כל החזית.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1188 מ ² .
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. 2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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 לפיצולה.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 1-5 עצים במגרש ובסביבתו.
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.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
---	------

#	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 מלצ'ט 59

6904/139	גוש/חלקה	23-0450	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0361-059	תיק בניין
445.00	שטח	21-00775	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: חיזוק המבנה הקיים, תוספת מעלית חיצונית השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת 1.65 קומות ח, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי חדר המדרגות ותוספת מעלית חיצונית לפי תכנית 2710, תוספת אחרת: השלמת קומת הגג החלקית הקיימת (קיימת דירה בקומה רביעית על פי היתר) ותוספת 1.65 קומות חדשות, שימוש המקום כיום: בהיתר קיימים 3 היתרי בנייה - למבנה, לתוספת בנייה במרתף (עבור דירה בקומת הקרקע) ודירת גג (קומה רביעית קיימת), העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

בהמשך למפורט לעיל, לתקן את מהות והחלטת הוועדה מיום 03/04/02024, כמפורט:

לאשר חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (מעל מרתף), המכיל 7 יח"ד מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:
בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית והסדרת פיר מעלית חיצונית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, סגירה אחידה של המרפסות העורפיות. בקומת המרתף - שינוי ושיפוץ במדרגות הגישה החיצונית לקומת המרתף כתוצאה מהצבת אלמנטי חיזוק. קומת קרקע קיימת: שינוי בחדר המדרגות הקיים לטובת הסדרת מעלית חיצונית, שינויים פנימיים בשטח הקומה והסדרת מסתורי כביסה לדירות הקיימות.
קומות א' ו-ב' הקיימות: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת מסתורי כביסה לכל הדירות בקומה.
קומה ג' קיימת: השלמת הקומה עד לקונטור הקומות שמתחת והסדרת 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל אחת מהדירות ומרפסת לדירה הקדמית.
קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 2 יח"ד ושיפור מיגון לכל דירה, תוספת מרפסת לדירה הקדמית בתוואי המרפסות הקיימות.
קומה ה' חלקית חדשה: יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסות גג.
קומת הגג העליון: גג טכני המכיל מערכות סולאריות ומעבי מזגנים, מאגר מים וחדר משאבות.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדרות הצד וחניות אופניים.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, המכיל 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 4 חדשות).

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10081.70 ₪.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא 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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 28/12/2022 |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 08/06/2021 שמספרו 202100775 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו. (10-23) |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

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. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-24-2 מתאריך 31/07/2024:

בהמשך למפורט לעיל, לתקן את מהות והחלטת הוועדה מיום 03/04/2024, כמפורט:

לאשר חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (מעל מרתף), המכיל 7 יח"ד מכוח תוכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט: ככל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית והסדרת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, סגירה אחידה של המרפסות העורפיות. בקומת המרתף - שינוי ושיפוץ במדרגות הגישה החיצוניות לקומת המרתף כתוצאה מהצבת אלמנטי חיזוק. קומת קרקע קיימת: שינוי בחדר המדרגות הקיים לטובת הסדרת מעלית חיצונית, שינויים פנימיים בשטח הקומה והסדרת מסתורי כביסה לדירות הקיימות. קומות א' ו- ב' הקיימות: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת מסתורי כביסה לכל הדירות בקומה. קומה ג' קיימת: השלמת הקומה עד לקונטור הקומות שמתחת והסדרת 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל אחת מהדירות ומרפסת לדירה הקדמית. קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 2 יח"ד ושיפור מיגון לכל דירה, תוספת מרפסת לדירה הקדמית בתוואי המרפסות הקיימות. קומה ה' חלקית חדשה: יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסות גג. קומת הגג העליון: גג טכני המכיל מערכות סולאריות ומעבי מזגנים, מאגר מים וחדר משאבות. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדרות הצד וחניות אופניים.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, המכיל 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 4 חדשות).
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 56

7440/2	גוש/חלקה	23-1082	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0069-056	תיק בניין
278.00	שטח	22-03060	בקשת מידע

מבקש הבקשה

החשמונאים 56 השקעות בע"מ
גינת קבוץ גלויות 27, תל אביב - יפו 6607824

עורך הבקשה

מוטי כהן
עמ"אל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 2 קומה בה מתבצעת התוספת: ד ו-ה, שטח התוספת (מ"ר): 225.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים בהיתר בית מגורים 3 קומות על ק. ע. בכל קומה 2 דירות סה"כ 8 דירות פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 77.00, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1962, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.00 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: מגורים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. קרבת בניין והפרת פרטיות מובהקת, חסימת אויר, חסימת אור. 2. פגיעה באיכות החיים ופגיעה במחיר הדירה.	ויקטור יונה - לונץ 3, תל אביב - יפו 6522104	1
1. איכות המגורים בסביבה אור, אויר 2. הקטנת המרחק בין הבתים + הוספת קומות ויחידות דיור יגרמו לנזק.	נטע דותן - לונץ 3, תל אביב - יפו 6522104	2
להזכירכם: רחוב החשמונאים הוא עורק תחבורה מרכזי צפוף ביותר. עבודות הבינוי יגדילו באופן אקספוננציאלי את מספר הפקקים והסבירות לתאונות.		
המתנגדת הינה בעלת זכויות בבניין המצוי ברחוב החשמונאים 58,	שרון סימנס - החשמונאים 58, תל	3

נימוק	מתנגדים	#
<p>תל אביב, אשר גובל בחזיתו המזרחית של המגרש להלן טענות המתנגדת:</p> <p>בקשה כוללת הקלות רבות שלא פורסמו ומהווה סטייה ניכרת שלא ניתן לאשר.</p> <p>1. עולה איסור מפורש למתן כל הקלה מהוראות התכנית ביחס לקווי בניין וכי התנאי לבנייה של עד 5 קומות ויציאה לגג הינה כי הבנייה תבוצע במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים. לא פורסמה הקלה לבנייה מעבר לקווי הבניין הצדדיים והאחורי כמתבקש. בהתאם להוראות סעיף 4.4 הרי שתוספת הבנייה, כולל ההרחבה מכוח תמ"א 38 תותר רק במסגרת קווי הבניין של התוכניות התקפות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6.00 מ', במקרה הנ"ל המרחק בין קו הבניין הצדדי לבין הבניין שלה קטן מ 6.00 מ'.</p> <p>2. בקומת הקרקע בחזיתות הצד, מערבי ומזרחי קיימות מרפסות שלפי היתר הינן פתוחות ובבקשה זו הן סגורות ומתוכננות כתוספת שטח עיקרי תוך הריסת קירות חיצוניים של הבניין וזאת במרחק של 1.73 מ' מקו המגרש.</p> <p>3. בחזית האחורית גם כן, מבקשים להכשיר את סגירת המרפסות הלא חוקית והפיכת השטחים לעיקריים.</p> <p>4. קיימת בנייה לא חוקית בדירה מס' 4, קומה ב' - תוספת של בנייה מעבר לקווי קונטור הבניין הקיים, בחזית המזרחית לפיכך, יש לסמן בנייה זו להריסה במסגרת הבקשה.</p> <p>5. מבוקשת בניה של 2.5 קומות, אשר היו אמורות להיות מתוכננות בתוך קווי הבניין המותרים, 3.00 מ' לצד ו- 5.00 מ' אחורי.</p> <p>6. מתוכננת קונסטרוקציה לחיזוק המבנה בחריגה העולה על 0.3 מ'.</p> <p>7. לא פורסמה הקלה לטובת בניית ממ"דים אשר חורגים מקווי הבניין מעבר ל 10% המותרים.</p> <p>8. לא קיימת כל הצדקה לבניית הממ"דים בסטייה גדולה מקווי הבניין מכיוון שמדובר בתוספת אך ורק לקומות החדשות ולכן ניתן לתכננם במסגרת קווי הבניין המותרים.</p> <p>9. אישור בניין גבוהה כזה יגרום לחסימה של אור ואוויר לבניינים הסמוכים ויגרום לפגיעה מהותית באורך חייה.</p>	אביב - יפו 6527314	

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. בנוגע לטענה על קרבת הבניין וחסיומות - המוצע תואם את הוראות התכנית החלה, מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5-6.</p> <p>2. בנוגע לטענה של פגיעה באיכות החיים וערך הדירה - יש לפנות לערכאות המתאימות, שכן במסכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.</p>	1
מומלץ לא לקבל	<p>1. בנוגע לטענה על קרבת הבניין וחסיומות - המוצע תואם את הוראות התכנית החלה, מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5-6.</p> <p>2. לא נטענה טענה תכנונית.</p>	2
מומלץ לקבל חלקית	1. פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין במסגרת יידוע הציבור מכוח תמ"א 38	3

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>לפי כך ניתן לאשר את המבוקש בהתאם למדיניות תמ"א 38.</p> <p>2. סגירה במרפסות צד סומנה לפירוק.</p> <p>3. ניתן לסגור את המרפסות הקיימות בהיתר בחזית האחורית בבנייה קלה.</p> <p>7. התנגדות זו לא ברורה שכן, מבוקשת תוספת של קומה וקומה חלקית ולא 2.5 קומות.</p> <p>6. התנגדות מוצדקת שכן, ניתן לראות שאלמנטי החיזוק הינם מעל 0.30 מ' המותרים.</p> <p>9. התנגדות מוצדקת שכן, ישנה חובה לפרסם שינוי בקווי הבניין לטובת ממ"דים כיידוע הציבור מכוח תמ"א 38.</p> <p>11. גם התנגדות זו מוצדקת שכן, לא מדובר על מגדל ממ"דים אלה על חדרים מחוזקים אשר היה ניתן לתכננם גם במסגרת קווי הבניין המותרים.</p> <p>9. בעניין התנגדות זו, גובה הבנייה ומספר הקומות ניתנות לתכנון עפ"י תכניות לב העיר התקפות ואינם הקלה משום שהתכנון מוגש מתמ"א 38, נעשה פרסום ליידוע הציבור על התוספות המבוקשות מכוח תמ"א 38 בהתאם להוראותיה.</p>	

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

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות לבניין קיים בן 4 קומות למגורים שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כמפורט, שכן קיימת חריגה בנושאים הבאים:

1. קווי בניין: חריגה מקו בניין האחורי כתוצאה מהצבת עמוד תמיכה בין המרפסות העורפיות הסגורות. חריגה מקו בניין האחורי כתוצאה מבניית שיפור מיגון בקומות החדשות מעל המרפסות העורפיות הסגורות בקומות הקיימות בהבלטה של 2.9 מ' מגבול המגרש.
2. נוגדת הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה - מעקה הגג של מרפסת הגג מתוכנן מסגרות בניגוד לנקבע המחייב מעקה בנוי של 0.9 מ' לפחות.
3. מסתור כביסה בחזית העורפית בקומה החדשה אינו תואם את מיקום מסתורי כביסה בקומות הקיימות ופוגע באחידות החזית.
4. לא תוכננו מיקומים לדודי האגירה.
5. פריסת הגדרות אינה כוללת את כל הגדרות שתוכננו. גדרות שהוצגו כחדשות חלקן חורגות מהגובה המותר לפי הנחיות המרחביות.
6. מוצע פילר חשמל בצמוד למפגש בין גבול המגרש הצדדי והקדמי, ללא נסיגה הנדרשת של לפחות 1.0 מ' מהגדר הקדמית. בגבול המגרש הצדדי סומן גמל מים ללא נסיגה הנדרשת מגדר הקדמית.
7. מתקנים סולריים - מתוכננים שלושה קולטים וללא אישור לכך שזה מספיק לכל דירות הבניין.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין:
 - אלמנטי חיזוק בגודל העולה על המותר.
 - תכנון החדרים המחוזקים מעבר לקווי הבניין המותרים וללא פרסום יידוע הציבור לכך.

הודעה על סיבות השלילה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

ליאור שפירא: הצוות המקצועי מבקש לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מהר"ל 16

6955/35	גוש/חלקה	23-1256	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0258-016	תיק בניין
593.00	שטח	22-00902	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מהרל 16 השקעות 2020 בע"מ
מרשל לואי 38, תל אביב - יפו 6200016

עורך הבקשה

יוסף שור
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 890.91, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חדר טראפ, בקומת הקרקע: חדר אשפה, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י דניאל מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים הבנוי על חלקה מס' 60, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ותחנת טרנספורמציה הקיימת על חלקה מס' 35 והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 19 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 3 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי

#	התנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי הארגונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28,027 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות הארגונום המלווה 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.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	הגשת "הצהרת ארגונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. מכון הרישוי- איכות הבנייה.
5	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפיי החנייה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

#	התנאי
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים הבנוי על חלקה מס' 60, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ותחנת טרנספורמציה הקיימת על חלקה מס' 35 והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 19 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 3 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי הארגונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28,027 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות הארגונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

#	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. מכון הרישוי- איכות הבנייה.
5	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החנייה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 19/06/2024, לבטל סעיף מס' 1 בתנאי הערות החלטת הוועדה המקומית: "קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים"

תנאים למתן היתר

התנאי	#
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).	1
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.	
2. אישור רשות הכבאות	2

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17443.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
8	הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו

התנאי
ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

שמעון ברנשטיין: לבטל את סעיף 1 בהתאם להערות.
מלי פולישוק: לגבי העוגנים, למה צריך לבטל?
שמעון ברנשטיין: יש עוגנים, ואנחנו כתבנו הערה מס' 1, שהמבנה יהיה ללא עוגנים.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 19/06/2024, לבטל סעיף מס' 1 בתנאי הערות החלטת הוועדה המקומית: "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 סמטת החרמון 5

7420/58	גוש/חלקה	23-1348	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	07/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0449-005	תיק בניין
110.00	שטח	22-02501	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מליסה זלוף

מחנה יוסף 6, תל אביב - יפו 6515306

עורך הבקשה

פאולה ליאני

לפין 8, תל אביב - יפו 65258

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 205.68

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: חניה מקורה, מסתור אשפה

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

פירוט נוסף: בית פרטי עם חניה מקורה. קומת מרתף, 2 קומות + קומת עליית גג.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף ומקום חניה אחד בבניין בקומת הקרקע לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע1.
- לאשר את הקלה לחריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר לצורך שיפור תכנון וללא תוספת בסה"כ זכויות הבנייה המותרים בתוך קווי הבניין לפי הוראות תכנית 2277.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1 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 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

התנאי	#
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.	2
אי-פגיעה ברכוש, בנפש ובתשתיות הקיימות בעת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת.	3
נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	4

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש לארון חשמל/תקשורת	1
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

מעין חזן: סעיף 1 להוסיף אחרי מעל קומת מרתף ומקום חנייה אחד בבינוי בקומת הקרקע. נדרשו 2 אחד הם נותנים.
ליאור שפירא: מאשרים בהתאם לחוות הדעת והתוספת.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

42. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף ומקום חניה אחד בבינוי בקומת הקרקע לפי הוראות תכנית 2277-ו-1.
43. לאשר את הקלה לחריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר לצורך שיפור תכנון וללא תוספת בסה"כ זכויות הבנייה המותרים בתוך קווי הבניין לפי הוראות תכנית 2277.
44. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3	אי-פגיעה ברכוש, בנפש ובתשתיות הקיימות בעת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת.
4	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש לארון חשמל/תקשורת
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך בגין מנחם 144

6110/421	גוש/חלקה	23-1292	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0054-144	תיק בניין
11,331.00	שטח	22-01733	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מידטאון בעמ

דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

טל אדוט

שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שטחי מסחר בבניין 4 במתחם מידטאון תל אביב קומה 1, שימוש מבוקש: הסבת שטחי מסחר לשטחי משרדים בבנין 4 ללא הוספת שטח, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 191.61, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר משטח מסחרי למשרדים בקומה העליונה במבנה דו קומתי, בנין מס' 4 במתחם מידטאון.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

ליאור שפירא: אני מבקש לצאת לסיור במקום.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

**לשוב ולדון לאחר סיור במקום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 34

6133/763	גוש/חלקה	23-1453	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	28/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1077-034	תיק בניין
1,397.00	שטח	22-00887	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

ליאור לייטמן
שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1094.73
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 36
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: פרויקט הריסה ובנייה מכוח תכ"ע ותמ"א 38. הריסת מבנה בן 3 קומות ותכנון מבנה בעל 8 קומות
וקומות מרתף. מגורים בלבד.

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
החתומים על ההתנגדות המצורפת מתנגדים ומסרבים להחדרת עוגנים למרקעין שבבעלותם - המקרקעין ברח' המערכה 29-31 חלקה 764 בגוש 6133 - המצויה מצפון למרקעין נשוא הבקשה.	אילן לפ - שדרות יד לבנים 31, תל אביב - יפו 6722407, יחזקאל שרון - שדרות יד לבנים 31, תל אביב - יפו 6722407	1
המתנגדים ביחד עם בעלי דירות נוספים החתומים על ההתנגדות המצורפת מתנגדים ומסרבים להחדרת עוגנים למרקעין שבבעלותם - המקרקעין ברח' המערכה 29-31 חלקה 764 בגוש 6133 - המצויה מצפון למרקעין נשוא הבקשה.	אסתר כץ קרטור עטל - המערכה 31, תל אביב - יפו 6722502, גליה לוי - המערכה 29, תל אביב - יפו 6722501	2

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	לעניין ההתנגדות להחדרת עוגני קרקע זמניים יצוין כי אין המדובר בהקלה כי אם	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	פרסום לצורך יידוע בלבד בהתאם לתכנית ע'1 שמאפשרת החדרת עוגני קרקע זמניים במגרש הגובל גם ללא הסכמת הבעלים של אותו מגרש. מדובר באישור תכנוני ובאשר לפן הקנייני, רשאים המתנגדים לפעול דרך הערכאות המתאימות עוד יצוין כי תנאי להוצאת היתר הינו הפקדת פוליסת צד ג' לכיסוי הנזקים שיגרמו ככל שיגרמו עקב החדרת העוגנים והחזרת המצב לקדמותו	
2	לעניין ההתנגדות להחדרת עוגני קרקע זמניים יצוין כי אין המדובר בהקלה כי אם פרסום לצורך יידוע בלבד בהתאם לתכנית ע'1 שמאפשרת החדרת עוגני קרקע זמניים במגרש הגובל גם ללא הסכמת הבעלים של אותו מגרש. מדובר באישור תכנוני ובאשר לפן הקנייני, רשאים המתנגדים לפעול דרך הערכאות המתאימות עוד יצוין כי תנאי להוצאת היתר הינו הפקדת פוליסת צד ג' לכיסוי הנזקים שיגרמו ככל שיגרמו עקב החדרת העוגנים והחזרת המצב לקדמותו	מומלץ לא לקבל

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

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 36 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף. הבניין מכיל:

-
-
- ב-3 קומות המרתף 38 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפוגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- בקומת הקרקע: 3 יח"ד כל אחת, חדר אשפה וחדר עגלות/ אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 30 יח"ד (5 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.
- בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.5 מ' ומרפסות בקומות העליונות מעבר לקו הבניין הקדמי.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

45. תוספת קומה אחת מעל המותר לפי תכנית תקפה.

46. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של עד 2 מ' או 40% הקטן מביניהם מעבר לקו הבניין המותר.

3. לדחות את ההתנגדויות לעניין להחדרת עוגני קרקע זמניים כי אין המדובר בהקלה אלא בפרסום לצורך יידוע בלבד בהתאם לתכנית ע'1 שמאפשרת החדרת עוגני קרקע זמניים במגרש הגובל גם ללא הסכמת הבעלים של אותו מגרש. מדובר באישור תכנוני ובאשר לפן הקנייני, רשאים המתנגדים לפעול דרך הערכאות המתאימות עוד יצוין כי תנאי להוצאת היתר הינו הפקדת פוליסת צד ג' לכיסוי הנזקים שיגרמו ככל שיגרמו עקב החדרת העוגנים והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,685 ש.
5	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
6	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 24 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012-2 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 36 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף. הבניין מכיל: 10.

- a. ב-3 קומות המרתף 38 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפוגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- b. בקומת הקרקע: 3 יח"ד כל אחת, חדר אשפה וחדר עגלות/ אופניים.
- c. בקומות 1-6 מוצעות 30 יח"ד (5 דירות בקומה).
- d. בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- e. בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.
- f. בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.5 מ' ומרפסות בקומות העליונות מעבר לקו הבניין הקדמי.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- תוספת קומה אחת מעל המותר לפי תכנית תקפה.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של עד 2 מ' או 40% הקטן מביניהם מעבר לקו הבניין המותר.

3. לדחות את ההתנגדויות לעניין להחדרת עוגני קרקע זמניים כי אין המדובר בהקלה אלא בפרסום לצורך יידוע בלבד בהתאם לתכנית ע'1 שמאפשרת החדרת עוגני קרקע זמניים במגרש הגובל גם ללא הסכמת הבעלים של אותו מגרש. מדובר באישור תכנוני ובאשר לפן הקנייני, רשאים המתנגדים לפעול דרך הערכאות המתאימות עוד יצוין כי תנאי להוצאת היתר הינו הפקדת פוליסת צד ג' לכיסוי הנזקים שיגרמו ככל שיגרמו עקב החדרת העוגנים והחזרת המצב לקדמותו.

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,685 ₪.
5	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
6	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 24 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 155, בצרון 38

6150/390	גוש/חלקה	23-1724	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0758-155	תיק בניין
1,771.00	שטח	23-00002	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מור מזור אסייס

בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489

עורך הבקשה

טל דלמן

שדרות השכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691 קומה בה מתבצעת התוספת: א+ג, שטח התוספת (מ"ר): 57.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 125.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור, שטח התוספת (מ"ר): 40.00, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.12, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.60, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה קיימת בבניין טורי בכניסה האמצעית בקומה העליונה, הכוללים:

- בקומת הקרקע - הורדה המשך קירות של הממ"ד (מעטפת).
 - הרחבת יח"ד שבקומה העליונה ושינויים פנימיים.
 - תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת.
2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך מיצוי זכויות ושיפור תכנון:
- 47. בניה שלא ברצף.
 - 48. חריגה מקווי הרחבה צידיים.
 - 49. בנייה ללא נסיגות צידיות מהמעקה של חדר על הגג.

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

תנאים למתן היתר

התנאי
1 אישור פיקוד העורף

#	התנאי
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-24-2 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה קיימת בבניין טורי בכניסה האמצעית בקומה העליונה, הכוללים:

11. בקומת הקרקע - הורדה המשך קירות של הממ"ד (מעטפת).
 12. הרחבת יח"ד שבקומה העליונה ושינויים פנימיים.
 13. תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת.
2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך מיצוי זכויות ושיפור תכנון:
- בניה שלא ברצף.
 - חריגה מקווי הרחבה צידיים.
 - בניה ללא נסיגות צידיות מהמעקה של חדר על הגג.

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	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

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	1

התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך דיין משה 155, דרך דיין משה 155, דרך דיין משה 155, בצרון 38
בצרון 38, בצרון 38, בצרון 38

6150/390	גוש/חלקה	23-1729	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-155	תיק בניין
1,771.00	שטח	22-01258	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכל בראל דקל

שילה 8, תל אביב - יפו 6468808 סבי דסס

שילה 8, תל אביב - יפו 6468808

עורך הבקשה

ורד אסתרין פרמן

עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה+גג, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 126, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת מחיצות קיימות וחלוקה מחדש, שינויים סניטריים וקונסטרוקטיביים, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 36.3, שטח פרגולה (מ"ר): 16.53, חומר הפרגולה: אלומיניום, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 150, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 580.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה (תת חלקה 11) קיימת בבניין טורי בכניסה האמצעית בקומה העליונה, הכוללים:

1. בקומת הקרקע - הורדה המשך קירות של הממ"ד (מעטפת).
2. הרחבת יח"ד שבקומה העליונה ושינויים פנימיים.
3. תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת.

כולל ההקלה הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
2. בנייה שלא ברצף.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

התחייבויות להוצאת היתר

התנאי #	
1	שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה (תת חלקה 11) קיימת בבניין טורי בכניסה האמצעית בקומה העליונה, הכוללים:

50. בקומת הקרקע - הורדה המשך קירות של הממ"ד (מעטפת).
51. הרחבת יח"ד שבקומה העליונה ושינויים פנימיים.
52. תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת.

כולל ההקלה הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
2. בנייה שלא ברצף.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאי	#
להיתר הבניה	

התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל גינצבורג 5א

6150/550	גוש/חלקה	24-0284	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1040-005	תיק בניין
215.00	שטח	23-01456	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קובי פלקסר

שדרות ההשכלה 17א, תל אביב - יפו 6789035 מיטל פלקסר
חורשה ההשכלה -שדרות 17, תל אביב - יפו 5829319

עורך הבקשה

עידית מן

39 3361, תל אביב - יפו 66849

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 8.00

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע ומרתף, שטח התוספת (מ"ר): 151.12, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 203.39, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בחלוקת חדרים, תוספת מדרגות פנימיות, תוספת אחרת: הרחבה בקומת הקרקע של בית מגורים קיים ותוספת קומת מרתף, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע לפי תכניות 2104 ו-2691, בניית מרתף מוצמד לדירה, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% יחסי משטח המגרש לצורך שיפור תכנון
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.86 מ'
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.50 מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי	#
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
1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	3
2. אין לבצע שינויים בגדר גבול המגרש הסמוכה לעצים 1, 2, 3, 4, 5, 6.	
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ש.	4

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	1
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	2
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.	3

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	1
2. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.	2
3. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.	3
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	4
5. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון אישור רשות הכבאות	5

התחייבויות להוצאת היתר

התנאי	#
1. כפוף למתן התחייבות לשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.	1

הערות

התנאי	#
1. היתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהוו אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בכניין או בשטח המגרש.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012-2 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע לפי תכניות 2104 ו-2691, בניית מרתף מוצמד לדירה, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% יחסי משטח המגרש לצורך שיפור תכנון
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.86 מ'
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.50 מ'

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. אין לבצע שינויים בגדר גבול המגרש הסמוכה לעצים 1, 2, 3, 4, 5, 6.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ט.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אישור רשות הכבאות

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	כפוף למתן התחייבות לשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.

הערות

#	תנאי
1	היתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהוו אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

יזהר 4

6135/3	גוש/חלקה	24-0185	בקשה מספר
התקוה	שכונה	05/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4055-004	תיק בניין
	שטח	23-00422	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישעיהו לוין

חזון איש 39, ירושלים 9742404 נחמה לוין

חזון איש 39, ירושלים 9742404

עורך הבקשה

אליה פדרמן

רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 123.30
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חלל משחקים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.00
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
התנגדות לבקשת הקלות ע"י בעלי חלקה ביזהר 4 (גש"ח 3 6135): הננו מצהירים כי אנו נפגעים מההקלות: - הבלטת מרפסת לחזית קדמית - הדבר יסגור לנו את החלונות הפונים לחזית הקדמית של בניין יזהר 2 הסמוך ליזהר 4. - קו צדדי של 2 מ' במקום 3 מ' - לא ברור מה הכוונה - במידה שהכוונה למרחק מבניין יזהר 2 אז הדבר פוגע בנו ואנו מתנגדים להקלה הזאת. - 6% משטח המגרש - אבקש פרטים נוספים לגבי ההקלה הזאת. לא ברורה מהות ההקלה. מבקשים הבהרות.	יפית גלדטה - יזהר 2א, תל אביב - יפו 6763232, צביקה גלדטה - יזהר 2א, תל אביב - יפו 6763232, רוני קנלכאום ברק - יזהר 2א, תל אביב - יפו 6763232, רונן ברק - יזהר 2א, תל אביב - יפו 6763232	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית - הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין (בהתאם להנחיות מרחביות) ואת המגמה התכנונית באזור ולא מהווה פגיעה בסביבה.</p> <p>2. הקטנת קו הבניין בצד הדרומי לצורך ניצול זכויות, תואמת את המגמה התכנונית באזור ואינה מהווה מטרד ממשי למגרש הסמוך.</p> <p>הקלה זו התקבלה גם עבור יזהר 2א (המתנגד)</p> <p>3. תוספת 6% ניתן לקבל עבור שיפור תכנון ואינה מגדילה מהותית את נפח הבניין מעבר למותר לפי תכנית.</p>	1

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

- לאשר הריסת הבניין הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור 3 יח"ד. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 7 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 28 המגרשים
 - המשניים ומתוכם הוצאו 6 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (6 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - הקלה להגבהת הבניין ב-50 ס"מ.
- לאשר פיתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
- לדחות את ההתנגדויות מהטעמים ההבאים:
 - הבלטת מרפסות לחזית קדמית - הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין (בהתאם להנחיות מרחביות) ואת המגמה התכנונית באזור ולא מהווה פגיעה בסביבה.
 - הקטנת קו הבניין בצד הדרומי לצורך ניצול זכויות, תואמת את המגמה התכנונית באזור ואינה מהווה מטרד ממשי למגרש הסמוך.
 - הקלה זו התקבלה גם עבור יזהר 2א (המתנגד).
 - תוספת 6% ניתן לקבל עבור שיפור תכנון ואינה מגדילה מהותית את נפח הבניין מעבר למותר לפי תוכנית.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי
6 תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

- # התנאי
1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012-2 מתאריך 31/07/2024:

- לאשר הריסת הבניין הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור 3 יח"ד. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 7 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 28 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 6 יתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (6 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - הקלה להגבהת הבניין ב-50 ס"מ.
- לאשר פיתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
- לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:

- הבלטת מרפסות לחזית קדמית - הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות התכניות החלות על
- המקרקעין (בהתאם להנחיות מרחביות) ואת המגמה התכנונית באזור ולא מהווה פגיעה בסביבה.
- הקטנת קו הבניין בצד הדרומי לצורך ניצול זכויות, תואמת את המגמה התכנונית באזור ואינה
- מהווה מטרד ממשי למגרש הסמוך. הקלה זו התקבלה גם עבור יזהר 2א (המתנגד).
- תוספת 6% ניתן לקבל עבור שיפור תכנון ואינה מגדילה מהותית את נפח הבניין מעבר למותר לפי תוכנית.

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

תנאים בהיתר

#	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	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.
2	הריסה בפועל של כל החורג לדרך.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבזי 28

6929/7	גוש/חלקה	24-0270	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	20/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0145-028	תיק בניין
289.00	שטח	22-01846	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שי שגב

שבזי 31, תל אביב - יפו 6515033

עורך הבקשה

ליאורה קרלנשטיין

שד' אלי לנדאו 93, הרצליה 4685793

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית, תוספת אחרת: הרחבת קומת מרתף לפי תוכנית ע1 תוספת בקומת עלית הגג, תוספת מעלון בחצר, הגדלת שטח הברכה בחצר אחורית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים + מסחר בקומת קרקע
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 35.63, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2002, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 10.60, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.50
ברכה: נפח (מ"ק): 33.98, קומה: קרקע, מיקום: בחצר אחורית, גודל: 25.36
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף המשמש יחידת מגורים אחת (בית פרטי), כמפורט להלן:

במרתף מבוקשים שינויים במרחב מוגן קיים, על ידי הקטנת שטח עד לשטח הדרוש לפי התקנות והגדלת שטח המרתף, תוספת חדר מכונות עבור הברכה.

הגדלת בריכה בחצר הצדדית אחורית

שינויים פנימיים במבנה ובחזיתות ותוספת מעלון.

שינויים והגדלת קומת עליית גג.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

1. הגדלת בריכת שחיה בחצר אחורית לפי תכנית 2754
2. הקלה בגובה המבנה לפי תכנית 2277 של עד 0.6 מ' בבסיס הגג וברכס גג הרעפים.
3. הגדלת שטח המרתף בתכנית קומת הקרקע לטובת ממ"ד וחדר משחקים
4. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 1.90 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.10 מ' ועומקה 3.06 מ'
5. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.09 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.7 מ' ועומקה 3.06 מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,323.80.
3	1 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
	2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
	3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
	4. תשלום אגרות והיתרים

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012-2 מתאריך 31/07/2024:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף המשמש יחידת מגורים אחת (בית פרטי), כמפורט להלן:

במרתף מבוקשים שינויים במרחב מוגן קיים, על ידי הקטנת שטח עד לשטח הדרוש לפי התקנות והגדלת שטח המרתף, תוספת חדר מכונות עבור הבריכה.

הגדלת בריכה בחצר הצדדית אחורית שינויים פנימיים במבנה ובחזיתות ותוספת מעלון שינויים והגדלת קומת עליית גג.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

55. הגדלת בריכת שחיה בחצר אחורית לפי תכנית 2754

56. הקלה בגובה המבנה לפי תכנית 2277 של עד 0.6 מ' בבסיס הגג וברכס גג הרעפים.

57. הגדלת שטח המרתף בתכנית קומת הקרקע לטובת ממ"ד וחדר משחקים

58. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 1.90 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.10 מ' ועומקה 3.06 מ'

59. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.09 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.7 מ' ועומקה 3.06 מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,323.80 ₪.
3	1 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום אגרות והיתרים

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רשפים 10

6135/153	גוש/חלקה	24-0806	בקשה מספר
התקוה	שכונה	06/06/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1082-010	תיק בניין
240.00	שטח	23-02282	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חיים ישראל מרמלשטיין
עגנון 9, רעננה 4338009

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: הגבהת גובה 0.0 ב-0.5 מ' הגבהת כל המבנה ב-0.5 מ' (גורם לכל קומה לעלות ב-0.5 מ') מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ללא שינויים פנימיים צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה לשינוי כלפי היתר מס' 21-0483 במהלך בניה שניתן בתאריך 28/11/2021, להגבהת מפלס הכניסה הקובעת ב-0.50מ' ותוספת מדרגות בשטח המגרש בקומת הקרקע.
2. לאשר את ההקלה להגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעבר למפלס הכניסה הנדרש לפי תכנית.

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

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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	התנאי
1	

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:**

60. לאשר את הבקשה לשינוי כלפי היתר מס' 21-0483 במהלך בניה שניתן בתאריך 28/11/2021, להגבת מפלס הכניסה הקובעת ב-0.50מ' ותוספת מדרגות בשטח המגרש בקומת הקרקע.
61. לאשר את ההקלה להגבת המבנה ב-0.50 מ' מעבר למפלס הכניסה הנדרש לפי תכנית.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 31651 בקשת רישוי: 24-0806
עמ' 125

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך השלום 17, 1362 2

9256/19	גוש/חלקה	24-0531	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0730-017	תיק בניין
3,166.00	שטח	22-01022	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שותפות דיור להשכרה מתחם דרך השלום
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, מסעדה, אחר: חנויות, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: 3 חנויות, כמות קומות מגורים: 22, כמות יח"ד מבוקשות: 180, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מאגר מים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: גדר זמנית עם המגרש הריק הגובל מצפון (מגרש 20), העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה לבניה בשלב א' לפי תכנית 4491 במגרש A104 להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 8 קומות לצד מגדל בן 23 קומות וקומת גג טכנית עבור סה"כ 180 יח"ד, מעל קומת קרקע עם 3 יחידות למסחר ומעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש A505 המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
- כלל יחידות הדיור מהוות יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך שלא תפחת מ- 20 שנה.
- לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491 סעיף 10.1 ג':
- הגבהת גובה קומת קרקע למסחר מ 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 7.5 מ'
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 10% סך מספר יחידות הדיור המבוקש 180 במקום 164 המותר על פי תכנית.
 - תוספת עד 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחובות דרך השלום וחפץ חיים.
 - צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת הנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
 - פינוי אשפה על קרקעי בשלב א'.
 - חנויות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.

7. הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.

לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 11 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור מנהל מתחם - אסף ניצן ואמיר מילר לתכנון בזיקות ההנאה והתחברות לפיתוח והתנועה העירוני
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	הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.
7	חתימה על הסכם מול עיריית ת"א לנושא הקצאת יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך.
8	

אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:

חומרי הגמר במעטפת וגווניהם בעיקר לחומר הגמר המוזהב על ידי דוגמאות

התאמת מפלסי הבינוי לפיתוח - יש להציג מפלסים אבסולוטים של קומת הקרקע - לא ניתן להבין את המוצג

גובה קומת הקרקע נראה גבוה מהנקבע בשני החתכים - ניתן היה להגביה נקודתית אבל בכל החתכים נראה שגובה 7.2 מ'

גודל עמודי הקולונדה והשארית רוחב מתאים למעבר

אין לשלב מעקות זכוכית בחזיתות - מוצג בגג של המבנה המרקמי

הצגת אופן טיפול במפלס הגג המרקמי הצפוני והתחייבות על תחזוקתו

הצגת כניסת הרכבים ופינוי האשפה כמצב זמני על גבי מסמכי ההיתר והגשת התחייבות חתומה בנושא

יש לבחון את נטיעת העצים בהגבהה של המצב הזמני בכוונה שלא יאלצו לעקור אותם בהשטחת הפיתוח כנדרש במצב הקבוע

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 93,493.73 |
| 4 | מפרט שימור עצים בוגרים של ד"ר רקפת הזר גבאי מתאריך 7.7.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |

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

תנאים לאיכלוס

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה. |
| 2 | רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. |
| 3 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | רישום תקנה 27 בדבר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך. |
| 3 | (1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
(2) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 4 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

איריס גלאי: נשמטה חוות דעת מכון הרישוי, חוות הדעת היא לאשר.
מעין חזן: עמוד 295, בהחלטה להוסיף סעיף 5.
ליאור שפירא: יש סעיף 5.

מעין חזן: להוסיף עוד סעיף אחרי 4, לפני אישור ההקלות, להוסיף סעיף 5, עמוד 295, בהמשך לאישור הבניין, להוסיף משפט כלל יחידות הדיור מהוות יחידות להשכרה לטווח ארוך, שלא תפחת תפוסה מ-20 שנה ולהוסיף תנאי לתעודת גמר, רישום תקנה 27 בדבר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך. מיטל להבי: מה זה בנייה מרקמית?

מעין חזן: בנייה יותר נמוכה.

אודי כרמלי: בנייה ששומרת על המרקם הקיים באזור. ברוב המקרים שבהם אנחנו מסתכלים על המרקם התל אביבי, שהם 7 עד 8 קומות.

מיטל להבי: בכל מאמר בעיתונות, הסוגיה של שתי וערב, איזה יופי גדם, איזה יופי יד אליהו.

אודי כרמלי: בלוק עירוני עם בינוי מרקמי, גינה פנימית, זאת הפרשנות המודרנית למתחם גדול מאוד שיש בו דפנות עירוניות מרקמיות נותנות דופן חזיתות מסחריות, עלייה לגובה בנקודות נוספות, שטח ציבורי גדול באמצע, ושטח חום, זה בדיוק השפה התל אביבית. את נמצאת על תע"ש דרך השלום, ליד המגדלים של תוצרת הארץ, זה לא קנה מידה של פלורנטין, אבל זה כן נותן קנה מידה אנושי, חזיתות מסחריות, עלייה לגובה בנקודות מסוימות, אני חושב שיש פה תכנון מצוין בתע"ש, הכל מעברים ושטחים פתוחים. ליאור שפירא: חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה לבניה בשלב א' לפי תכנית 4491 במגרש A104 להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 8 קומות לצד מגדל בן 23 קומות וקומת גג טכנית עבור סה"כ 180 יח"ד, מעל קומת קרקע עם 3 יחידות למסחר ומעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש A505 המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.

כלל יחידות הדיור מהוות יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך שלא תפחת מ-20 שנה.

לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491 סעיף 10.1 ג':

1. הגבהת גובה קומת קרקע למסחר מ' 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 7.5 מ'
2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 10% סך מספר יחידות הדיור המבוקש 180 במקום 164 המותר על פי תכנית.
3. תוספת עד 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחובות דרך השלום וחפץ חיים.
4. צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
5. פינוי אשפה על קרקעי בשלב א'.
6. חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.
7. הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.

לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 11 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

#	תנאי
1	אישור מנהל מתחם - אסף ניצן ואמיר מילר לתכנון בזיקות ההנאה והתחברות לפיתוח והתנועה העירוני
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)

#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.
7	חתימה על הסכם מול עיריית ת"א לנושא הקצאת יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך.
8	אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: חומרי הגמר במעטפת וגווניהם בעיקר לחומר הגמר המוזהב על ידי דוגמאות התאמת מפלסי הבינוי לפיתוח - יש להציג מפלסים אבסולוטים של קומת הקרקע - לא ניתן להבין את המוצג גובה קומת הקרקע נראה גבוה מהנקבע בשני החתכים- ניתן היה להגביה נקודתית אבל בכל החתכים נראה שגובה 7.2 מ' גודל עמודי הקולונדה והשאררת רוחב מתאים למעבר אין לשלב מעקות זכוכית בחזיתות - מוצג בגג של המבנה המרקמי הצגת אופן טיפול במפלס הגג המרקמי הצפוני והתחייבות על תחזוקתו הצגת כניסת הרכבים ופינוי האשפה כמצב זמני על גבי מסמכי ההיתר והגשת התחייבות חתומה בנושא יש לבחון את נטיעת העצים בהגבה של המצב הזמני בכוונה שלא יאלצו לעקור אותם בהשטחת הפיתוח כנדרש במצב הקבוע
9	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 93,493.73
4	מפרט שימור עצים בוגרים של ד"ר רקפת הדר גבאי מתאריך 7.7.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
2	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	רישום תקנה 27 בדבר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך.
3	(1 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 52, דה רוטשילד בת שבע 2, קראוס גרטרוז 1

7022/1	גוש/חלקה	23-1475	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	15/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3004-052	תיק בניין
4,536.00	שטח	22-02172	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ווי בוקס נדל"ן בע"מ

דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

גל מרום

גרונברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ע1
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוניות ומעלית, חדר מכוניות מיזוג אוויר, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- בהתאם לסמכותה של הוועדה המקומית בהוראת סעיף 3.2.3 לתכנית 2660, לעדכן את תכנית הבינוי מס' 2502/2 לעניין אופן הבינוי והפיתוח למתחם כולו כפי שמבוקש בבקשה להיתר.
 - לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות גג רעפים משופע עם 2 יח"ד, מעל מרתף בעורף המגרש בינה הדרום מערבית של מתחם "הבית הסקוטי".
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

- | | # | התנאי |
|---|---|--|
| 6 | | (1) השלמת רכישת חלק מחלקה 86 בגוש 7022 המהווה שטח השלמה לבית הסקוטי, ע"י היזם מעיריית תל אביב. |
| | | (2) קבלת אישור אגף הנכסים. |

תנאים בהיתר

- | | # | התנאי |
|---|---|--|
| 1 | | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | | האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבנייה בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן את צוות השימור בכל שלב של עבודות הבנייה. |
| 3 | | הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. |
| 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 | | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 6 | | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10211 ט. |

תנאים להתחלת עבודות

- | | # | התנאי |
|---|---|--|
| 1 | | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 2 | | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 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 | | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 2 | | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש) |
| 3 | | אישור אגף שפ"ע לשימור 30 עצים במגרש ובסביבתו (1 מהם להעתקה במגרש). |
| 4 | | אשור אשפה לאכלוס לבניין זה (בניין 10) מותנה באישור אשפה לאכלוס בבניין 9, מאחר ששביל הפינוי מבוקש בבקשה של מבנה 9. |
| 5 | | (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב.
(4) קבלת אישור אגף הנכסים. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-24 מתאריך 31/07/2024:

62. בהתאם לסמכותה של הוועדה המקומית בהוראת סעיף 3.2.3 לתכנית 2660, לעדכן את תכנית הבינוי מס' 2502/2 לעניין אופן הבינוי והפיתוח למתחם כולו כפי שמבוקש בבקשה להיתר.
63. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות גג רעפים משופע עם 2 יח"ד, מעל מרתף בעורף המגרש בינה הדרום מערבית של מתחם "הבית הסקוטי".
64. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	עמידה בהנחיות עיצוב יפו בכלל ולנושא חומרי הגמר בחזית בפרט
6	(1) השלמת רכישת חלק מחלקה 86 בגוש 7022 המהווה שטח השלמה לבית הסקוטי, ע"י היזם מעיריית תל אביב. (2) קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבנייה בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן את צוות השימור בכל שלב של עבודות הבנייה.
3	הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10211 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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
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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 30 עצים במגרש ובסביבתו (1 מהם להעתקה במגרש).
4	אישור אשפה לאכלוס לבניין זה (בניין 10) מותנה באישור אשפה לאכלוס בבניין 9, מאחר ששכיל הפינני מבוקש בבקשה של מבנה 9.
5	(1 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב. 4) קבלת אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 48

6944/10	גוש/חלקה	23-0674	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0039-048	תיק בניין
441.00	שטח	21-00147	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחזקות יסוד המעלה בעמ
הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 87.09, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 21, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, המכיל 21 יח"ד, שכן לא ניתן לבחון מרחבית את הבקשה שכן בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים הגדרת המגרש במפת המדידה המצורפת אינה תואמת את חלקת השומה שנחתמה ע"י הבעלים והוגשה לפקידת ההסדר. הנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית מאחר ולא ניתן לקבוע את שטח המגרש וגבולותיו העדכניים והמאושרים ע"י פקידת ההסדר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות
5	קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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.
2	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 2 עצים שיועדו להעתקה לשטח ציבורי (ע"פ אישור של חיים מתאריך 16/1/23)
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים במדרכה ע"פ אישור של חיים גבריאל מיום 16/1/23
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, המכיל 21 יח"ד, שכן לא ניתן לבחון מרחבית את הבקשה שכן בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים הגדרת המגרש במפת המדידה המצורפת אינה תואמת את חלקת השומה שנחתמה ע"י הבעלים והוגשה לפקידת ההסדר. הנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית מאחר ולא ניתן לקבוע את שטח המגרש וגבולותיו העדכניים והמאושרים ע"י פקידת ההסדר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רלב"ג 5

6973/139	גוש/חלקה	23-1031	בקשה מספר
שפירא	שכונה	11/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3513-005	תיק בניין
288.00	שטח	22-01775	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתן ניימרק
דגניה 12, הרצליה 4633112

עורך הבקשה

יואב מאירי
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 341.48, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שטח נלווה לדירה, חדרים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת גן, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף המכיל 3 יח"ד בהן דירת גן עם זיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי הפונה לרחוב והכוללת את ההקלות הבאות:

- חריגה בקו בניין אחורי בהיקף של 10% מקו הבניין המותר לטובת ניצול זכויות מיטבי.
- חריגה של עד 40% מהמרווח האחורי לטובת הקמת גזוזטראות בקומות העליונות לטובת שיפור תכנון.

לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת פתרון של 3.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי #	
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	הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור
6	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	חדר היציאה לגג ירשם כמוצמד לדירה מתחתיו ולא יתפקד כח"ד נפרדת.

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

תנאים לאיכלוס

התנאי #	
1	רישום בפועל של זיקת ההנאה

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024:

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף המכיל 3 יח"ד בהן דירת גן עם זיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי הפונה לרחוב והכוללת את ההקלות הבאות:

65. חריגה בקו בניין אחורי בהיקף של 10% מקו הבניין המותר לטובת ניצול זכויות מיטבי.
66. חריגה של עד 40% מהמרווח האחורי לטובת הקמת גזזטראות בקומות העליונות לטובת שיפור תכנון.

לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת פתרון של 3.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק
2	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	הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור
6	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	חדר היציאה לגג ירשם כמוצמד לדירה מתחתיו ולא יתפקד כח"ד נפרדת.

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת ההנאה

תנאים לתעודת גמר

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

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 העבודה הגורם 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:

1. התכנון מהווה הגדלת שטח עיקרי של הדירות מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית החלה.
 2. 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.
 3. נוגדת הוראות תכנית הבינוי לעניין בנייה בהינף אחד לכל טור דירות, כאשר הדירה הקיימת בקומה השנייה בחזית לרחוב אינה מוצעת להרחבה.
 4. הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח השטח בניגוד לנקבע בתכנית הבינוי.
 5. סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.
- ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה אך לא הוגשה תכנית מתוקנת במועד המקובל.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
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	1
הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	2
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	3

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.	2
אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/07/2024:

יבגניה פלוטקין: נעשתה בדיקה נוספת, אנחנו הגענו למסקנה וההמלצה נשארת ללא שינוי. הכל מפורט בנימוקי דיון נוסף.

 ליאור שפירא: מאמצים את חוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0012 מתאריך 31/07/2024:

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

67. התכנון מהווה הגדלת שטח עיקרי של הדירות מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית החלה.
 68. 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.
 69. נוגדת הוראות תכנית הבינוי לעניין בנייה בהינף אחד לכל טור דירות, כאשר הדירה הקיימת בקומה השנייה בחזית לרחוב אינה מוצעת להרחבה.
 70. הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח השטח בניגוד לנקבע בתכנית הבינוי.
 71. סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.
- ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה אך לא הוגשה תכנית מתוקנת במועד המקובל.
החלטת התקבלה פה אחד.