

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0013 תאריך: 14/08/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק, רועי אלקבץ

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חי נחמיאס	אשכול לוי 45א	2106-045	24-0485	1
9	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יובל ליפשיץ	הגולן 67	0914-067	24-0691	2
12	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	עולי הגרדום 9	0920-007	22-1171	3
16	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בארט 12 תל אביב תמ"א 38 בע"מ	בארט אהרון 12	2024-012	23-1794	4
23	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	יא צבס אלטרמן תל אביב בע"מ	אלטרמן נתן 21	2123-021	24-0183	5
28	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	יא צבס אלטרמן תל אביב בע"מ	אלטרמן נתן 19	2123-019	24-0184	6
34	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	סמירה יוסף	פיכמן 7	0984-041	24-0587	7
38	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת	אינשטיין 57	0930-057	23-0587	8
48	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגלאינווסט התחדשות עירונית בע"מ	אשכול לוי 26	2106-026	23-1490	9
51	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ניר צוק	יואב 9	0897-009	24-0281	10
55	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גלית סרוסי	גרינברג אורי צבי 10	2215-008	24-0291	11
59	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אורית ליכטר	פטאי יוסף 16	0989-016	24-0387	12
62	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יובל קבילי	זרובכל יעקב 21	0852-004	24-0464	13
65	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צוות שלמה ברקוביץ בע"מ	יבנה 4	0050-004	23-1255	14
70	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הבית בליליין בע"מ	ליליאן 5	0548-005	23-0739	15
75	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דניאל עדקי	בר כוכבא 32	0085-032	24-0928	16
80	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	לכ העיר העברית בע"מ	ויזל 8	0276-008	23-1290	17
85	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	פרנק עזר סלמה	עקיבא אריה 25	0569-025	23-0448	18

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
90	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') תמ"א 38	חברת נאווי את חורי בע"מ	נחלת בנימין 65	0003-065	23-1709	19
95	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ויזל 12 ת"א תמ"א 38 בע"מ	ויזל 12	0276-012	24-0888	20
101	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טשרניחובסקי 32 תל אביב בע"מ	טשרניחובסקי 32	0783-032	23-1306	21
106	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסיאג-גז חברה לכנייה בע"מ	המלך ג'ורג' 60	0406-060	23-0110	22
109	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקו-סיטי א.ס.אל יזמות ובניה בע"מ	מוסנזון בן-ציון דר' 11	0486-011	23-0973	23
114	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקו-סיטי א.ס.אל יזמות ובניה בע"מ	מוסנזון בן-ציון דר' 9	0486-009	23-0974	24
119	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	קרן למעורבות חברתית	יאיר 27	4021-027	24-0926	25
122	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (נחלת יצחק 19)	נחלת יצחק 19	0700-019	23-1645	26
127	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רועי רוזנפלד	דרך דיין משה 153	0758-153	23-1726	27
130	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שמואל קאירי	האגמון 6	3521-004	24-0231	28
133	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ישראמיש השקעות בע"מ	עלית הנוער 28	0701-028	23-0384	29
139	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שמעון פדלון	כנרת 18	0137-018	23-1754	30
142	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בולטהאופ במרגוזה בע"מ	עולי ציון 11	3022-003	24-0815	31
146	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אחמד עטיה	דב ממזריץ 15	3231-015	22-1918	32
148	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יעל כהן	שטינברג 4	3588-004	23-0340	33
150	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חנה ליימן	נחלת בנימין 106	0003-106	22-1648	34
154	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	א.ל.י שפירא ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ	לוינסקי 35	0035-035	22-1829	35

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0013 תאריך: 14/08/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	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	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י חן אריאלי
	אורנה כרביבאי	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 פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד אושרת שפי	סגן בכיר ליועץ המשפטי	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	ע"י מעין חזן
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י עו"ד אושרת שפי
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 45א, עמיחי יהודה 14א

6885/46	גוש/חלקה	24-0485	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	02/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2106-045	תיק בניין
3,854.00	שטח	22-02961	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חי נחמיאס

גשר דרך השלום 7א, תל אביב - יפו 6789208

עורך הבקשה

בעז שרייבמן

גשר דרך השלום 7א, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת בריכה ופרגולה על גג פרטי.

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבנדון לקבלת הקלה לבניית בריכה על הגג. מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על שטח שהינו רכוש משותף מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על הגג העליון של הבניין שהינו באופן ברור וחד משמעי רכוש משותף, וזאת ללא כל הרשאה מתאימה ממני ומשאר בעלי הזכויות. היות הגג העליון רכוש משותף נקבע בהסכם השיתוף עליו חתומים כלל הצדדים כולל המבקש, כדלקמן:	אביגדור הדני - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, אהוד וייסר - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, אופירה גרשון - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, אניטה אהרן - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967177, אסתי וינברגר - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967177, גיורא ברקול - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967177, דובה קארה - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, דנה לב - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967177, דניאל הובר - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967168, ורדה לויט - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, זליג ניב - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, חגי גלבוזקי - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>השופט רובינשטיין בע"מ 09 2832 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם ב'נבו'.</p> <p>לא קיימת עילה תכנונית לאישור ההקלה – אישור ההקלה פוגע בבעלי דירות במתחם</p> <p>קבלת הקלה איננה "זכות קנויה" והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית. על הועדה המקומית לבחון האם קיימת הצדקה תכנונית במתן ההקלה, לאחר מכן, עליה לבחון האם ההקלה תיצור פגיעה או מטרד לדיירים גובלים, ולבסוף עליה לאזן בין ההצדקה למתן ההקלה ובין הפגיעה שתיגרם. ראה לדוג' ערר (מרכז) 14 290 חנה דהרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסם בנבו. במקרה שלנו לא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. מנגד, ההקלה תגרום למטרדים ומפגעים לדיירים הסמוכים ולפיכך, בכל מקרה אין לאשר את ההקלה.</p> <p>יודגש, כי הבניין עליו מבוקשת ההקלה הוא חלק ממתחם הכולל שני מבנים הסמוכים זה לזה, כאשר הבניין נשוא ההקלה הינו נמוך מהבניין השכן, כך שגג הבניין נשוא ההקלה נמצא ממש מול חלונות קומה 7 ומעלה של הבניין השכן, במרחק של כ 10 מ"ר בלבד.</p> <p>מתן אפשרות לבנית בריכה, מטבח חיצוני ובניה נוספת על הגג באופן המבוקש, תיצור באופן וודאי מטרדים של רעש, עשן וריחות ממש מול חלונות הבניין</p>	<p>6936130, חיה שיכל - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, יונתן רום - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967168, יעל בן טובים - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, יעל ברקול - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967177, יצחק מירילאשוילי - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, ישראל גרינוולד - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, כרמלה כהן - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967168, לבי אינגבר - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, ליאור אזולוס - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967168, ליאור וינברגר - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967177, לילך פרידמן הוק - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, מארק מירסקו - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, מוטי לויט - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, מורן גולבהרי - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, מיה הובר - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967177, מנחם שיכל - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, מנשה כהן - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967177, ניבה בן ציון - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967168, ניר אינגבר - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, עדי שירותי מידע - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967177, קובי גינסבורג - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, קרן חייק - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6967177, רויטל חן - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, רונית גפן - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, רועי גרינברג - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967177, שושנה אדות - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, שירה איסקוב - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6967177, שמואל בולוקי - אשכול לוי 45א, תל אביב - יפו 6936130, תומר פרדימן - אשכול</p>	

נימוק	מתנגדים	#
<p>מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבנדון לקבלת הקלה לבניית בריכה על הגג.</p> <p>מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על שטח שהינו רכוש משותף מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על הגג העליון של הבניין שהינו באופן ברור וחד משמעי רכוש משותף, וזאת ללא כל הרשאה מתאימה ממני ומשאר בעלי הזכויות. היות הגג העליון רכוש משותף נקבע בהסכם השיתוף עליו חתומים כלל הצדדים כולל המבקש, כדלקמן:</p> <p>ככל שידוע לי רוב בעלי הזכויות (אם לא כולם) לא נתנו הסכמתם להקמת הבריכה על רכוש????? משותף, וזאת כאשר על פי הוראות הדין נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות, כדי לאשר את הבקשה להיתר. לפיכך ובמקרה זה יש לדחות את הבקשה על הסף.</p> <p>בתי המשפט עמדו על כך, שההלכה שהועדה המקומית אינה מכריעה בעניינים קנייניים, למעשה אינה מייתרת את הבדיקות העובדתיות לגבי התשתית העובדתית, לרבות הקניינית, לגבי הבקשה - ואם הועדה מגלה או עולה בפניה, כי מדובר בתשתית חסרה או כי קיימת בעיה לגבי מימוש הזכויות, עליה לדחות או לעצור את הליך הרישוי. ראו לדוג' הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט רובינשטיין בעע"מ 09 2832 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם ב'נבו'.</p> <p>לא קיימת עילה תכנונית לאישור ההקלה - אישור ההקלה פוגע בבעלי דירות במתחם</p> <p>קבלת הקלה איננה "זכות קנויה" והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית. על הועדה המקומית לבחון האם קיימת הצדקה תכנונית במתן ההקלה, לאחר מכן, עליה לבחון האם ההקלה תיצור פגיעה או מטרד לדיירים גובלים, ולבסוף עליה לאזן בין ההצדקה למתן ההקלה ובין הפגיעה שתיגרם. ראה לדוג' ערר (מרכז) 14 290 חנה דהרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסם בנבו. במקרה שלנו לא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. מנגד, ההקלה תגרום למטרדים ומפגעים לדיירים הסמוכים ולפיכך, בכל מקרה אין לאשר את ההקלה.</p> <p>יודגש, כי הבניין עליו מבוקשת ההקלה הוא חלק ממתחם הכולל שני מבנים הסמוכים זה לזה, כאשר הבניין נשוא ההקלה הינו נמוך מהבניין השכן, כך שגג הבניין נשוא ההקלה נמצא ממש מול חלונות קומה 7 ומעלה של הבניין השכן, במרחק של כ 10 מ"ר בלבד.</p> <p>מתן אפשרות לבנית בריכה, מטבח חימום ובניה נוספת על הגג באופן המבוקש, תיצור באופן וודאי מטרדים של רעש, עשן וריחות ממש מול חלונות הבניין</p>	<p>לוי 45, תל אביב - יפו 6936130</p> <p>2 אבירם וודה - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130</p>	<p>#</p> <p>2</p>
<p>מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על שטח שהינו רכוש משותף</p>	<p>אלון אוהב ציון - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, דור מעיין -</p>	<p>3</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על הגג העליון של הבניין שהינו באופן ברור וחד משמעי רכוש משותף, וזאת ללא כל הרשאה מתאימה ממני ומשאר בעלי הזכויות. היות הגג העליון רכוש משותף נקבע בהסכם השיתוף עליו חתומים כלל הצדדים כולל המבקש, כדלקמן:</p> <p>ככל שידוע לי רוב בעלי הזכויות (אם לא כולם) לא נתנו הסכמתם להקמת הבריכה על רכוש????? משותף, וזאת כאשר על פי הוראות הדין נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות, כדי לאשר את הבקשה להיתר. לפיכך ובמקרה זה יש לדחות את הבקשה על הסף.</p> <p>בתי המשפט עמדו על כך, שההלכה שהועדה המקומית אינה מכריעה בעניינים קנייניים, למעשה אינה מייתרת את הבדיקות העובדתיות לגבי התשתית העובדתית, לרבות הקניינית, לגבי הבקשה - ואם הועדה מגלה או עולה בפניה, כי מדובר בתשתית חסרה או כי קיימת בעיה לגבי מימוש הזכויות, עליה לדחות או לעצור את הליך הרישוי. ראו לדוג' הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט רובינשטיין בעע"מ 09 2832 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם ב'נבו'.</p> <p>לא קיימת עילה תכנונית לאישור ההקלה - אישור ההקלה פוגע בבעלי דירות במתחם</p> <p>קבלת הקלה איננה "זכות קנויה" והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית. על הועדה המקומית לבחון האם קיימת הצדקה תכנונית במתן ההקלה, לאחר מכן, עליה לבחון האם ההקלה תיצור פגיעה או מטרד לדיירים גובלים, ולבסוף עליה לאזן בין ההצדקה למתן ההקלה ובין הפגיעה שתיגרם. ראה לדוג' ערר (מרכז) 14 290 חנה דהרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסם בנבו. במקרה שלנו לא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. מנגד, ההקלה תגרום למטרדים ומפגעים לדיירים הסמוכים ולפיכך, בכל מקרה אין לאשר את ההקלה.</p> <p>יודגש, כי הבניין עליו מבוקשת ההקלה הוא חלק ממתחם הכולל שני מבנים הסמוכים זה לזה, כאשר הבניין נשוא ההקלה הינו נמוך מהבניין השכן, כך שגג הבניין נשוא ההקלה נמצא ממש מול חלונות קומה 7 ומעלה של הבניין השכן, במרחק של כ 10 מ"ר בלבד.</p> <p>מתן אפשרות לבנית בריכה, מטבח חיצוני ובניה נוספת על הגג באופן המבוקש, תיצור באופן וודאי מטרדים של רעש, עשן וריחות ממש מול חלונות הבניין</p>	<p>אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130</p>	
<p>מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבנדון לקבלת הקלה לבניית בריכה על הגג.</p> <p>מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על שטח שהינו רכוש משותף מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על הגג העליון של הבניין שהינו באופן ברור וחד משמעי רכוש משותף, וזאת ללא כל הרשאה מתאימה ממני ומשאר בעלי הזכויות. היות הגג העליון</p>	<p>4 אסף שפירא - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, גילה בן עוזיהו - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, דורון קליין - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, הדס ספקטור - אשכול לוי 45, תל אביב -</p>	

נימוק	מתנגדים	#
<p>רכוש משותף נקבע בהסכם השיתוף עליו חתומים כלל הצדדים כולל המבקש, כדלקמן:</p> <p>ככל שידוע לי רוב בעלי הזכויות (אם לא כולם) לא נתנו הסכמתם להקמת הבריכה על רכוש????? משותף, וזאת כאשר על פי הוראות הדין נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות, כדי לאשר את הבקשה להיתר. לפיכך ובמקרה זה יש לדחות את הבקשה על הסף.</p> <p>בתי המשפט עמדו על כך, שההלכה שהועדה המקומית אינה מכריעה בעניינים קנייניים, למעשה אינה מייתרת את הבדיקות העובדתיות לגבי התשתית העובדתית, לרבות הקניינית, לגבי הבקשה - ואם הועדה מגלה או עולה בפניה, כי מדובר בתשתית חסרה או כי קיימת בעיה לגבי מימוש הזכויות, עליה לדחות או לעצור את הליך הרישוי. ראו לדוג' הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט רובינשטיין בעע"מ 09 2832 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם ב'נבו'.</p> <p>לא קיימת עילה תכנונית לאישור ההקלה - אישור ההקלה פוגע בבעלי דירות במתחם</p> <p>קבלת הקלה איננה "זכות קנויה" והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית. על הועדה המקומית לבחון האם קיימת הצדקה תכנונית במתן ההקלה, לאחר מכן, עליה לבחון האם ההקלה תיצור פגיעה או מטרד לדיירים גובלים, ולבסוף עליה לאזן בין ההצדקה למתן ההקלה ובין הפגיעה שתיגרם. ראה לדוג' ערר (מרכז) 14 290 חנה דהרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסם בנבו. במקרה שלנו לא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. מנגד, ההקלה תגרום למטרדים ומפגעים לדיירים הסמוכים ולפיכך, בכל מקרה אין לאשר את ההקלה.</p> <p>יודגש, כי הבניין עליו מבוקשת ההקלה הוא חלק ממתחם הכולל שני מבנים הסמוכים זה לזה, כאשר הבניין נשוא ההקלה הינו נמוך מהבניין השכן, כך שגג הבניין נשוא ההקלה נמצא ממש מול חלונות קומה 7 ומעלה של הבניין השכן, במרחק של כ 10 מ"ר בלבד.</p> <p>מתן אפשרות לבנית בריכה, מטבח חיצוני ובניה נוספת על הגג באופן המבוקש, תיצור באופן וודאי מטרדים של רעש, עשן וריחות ממש מול חלונות הבניין</p>	<p>יפו 6936130, הניה פלדל - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, חיים בן עוזיהו - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, עדי פורת קליין - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, רם ספקטור - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, שמואל פלדל - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130</p>	
<p>מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבנדון לקבלת הקלה לבניית בריכה על הגג.</p> <p>מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על שטח שהינו רכוש משותף מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על הגג העליון של הבניין שהינו באופן ברור וחד משמעי רכוש משותף, וזאת ללא כל הרשאה מתאימה ממני ומשאר בעלי הזכויות. היות הגג העליון רכוש משותף נקבע בהסכם השיתוף עליו חתומים כלל הצדדים כולל המבקש, כדלקמן:</p> <p>ככל שידוע לי רוב בעלי הזכויות (אם לא כולם) לא נתנו הסכמתם</p>	<p>יניב מרדכי - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, ירדן מעיין - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, מיכאל רום - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, שי לב טוב - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130</p>	5

נימוק	מתנגדים	#
<p>להקמת הבריכה על רכוש????? משותף, וזאת כאשר על פי הוראות הדין נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות, כדי לאשר את הבקשה להיתר. לפיכך ובמקרה זה יש לדחות את הבקשה על הסף.</p> <p>בתי המשפט עמדו על כך, שההלכה שהועדה המקומית אינה מכריעה בעניינים קנייניים, למעשה אינה מייתרת את הבדיקות העובדתיות לגבי התשתית העובדתית, לרבות הקניינית, לגבי הבקשה - ואם הועדה מגלה או עולה בפניה, כי מדובר בתשתית חסרה או כי קיימת בעיה לגבי מימוש הזכויות, עליה לדחות או לעצור את הליך הרישוי. ראו לדוג' הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט רובינשטיין בעע"מ 09 2832 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם ב'נבו'.</p> <p>לא קיימת עילה תכנונית לאישור ההקלה - אישור ההקלה פוגע בבעלי דירות במתחם</p> <p>קבלת הקלה איננה "זכות קנויה" והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית. על הועדה המקומית לבחון האם קיימת הצדקה תכנונית במתן ההקלה, לאחר מכן, עליה לבחון האם ההקלה תיצור פגיעה או מטרד לדיירים גובלים, ולבסוף עליה לאזן בין ההצדקה למתן ההקלה ובין הפגיעה שתיגרם. ראה לדוג' ערר (מרכז) 14 290 חנה דהרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסם בנבו. במקרה שלנו לא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. מנגד, ההקלה תגרום למטרדים ומפגעים לדיירים הסמוכים ולפיכך, בכל מקרה אין לאשר את ההקלה.</p> <p>יודגש, כי הבניין עליו מבוקשת ההקלה הוא חלק ממתחם הכולל שני מבנים הסמוכים זה לזה, כאשר הבניין נשוא ההקלה הינו נמוך מהבניין השכן, כך שגג הבניין נשוא ההקלה נמצא ממש מול חלונות קומה 7 ומעלה של הבניין השכן, במרחק של כ 10 מ"ר בלבד.</p> <p>מתן אפשרות לבנית בריכה, מטבח חיצוני ובניה נוספת על הגג באופן המבוקש, תיצור באופן וודאי מטרדים של רעש, עשן וריחות ממש מול חלונות הבניין</p>		
<p>מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על שטח שהינו רכוש משותף מבוקש להקים בריכה ובניה נוספת על הגג העליון של הבניין שהינו באופן ברור וחד משמעי רכוש משותף, וזאת ללא כל הרשאה מתאימה ממני ומשאר בעלי הזכויות. היות הגג העליון רכוש משותף נקבע בהסכם השיתוף עליו חתומים כלל הצדדים כולל המבקש, כדלקמן:</p> <p>ככל שידוע לי רוב בעלי הזכויות (אם לא כולם) לא נתנו הסכמתם להקמת הבריכה על רכוש????? משותף, וזאת כאשר על פי הוראות הדין נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות, כדי לאשר את הבקשה להיתר. לפיכך ובמקרה זה יש לדחות את הבקשה על הסף.</p> <p>בתי המשפט עמדו על כך, שההלכה שהועדה המקומית אינה</p>	<p>ראובן כפתורי - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, ראלה רודיקה איזק - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130, שמואל איזק - אשכול לוי 45, תל אביב - יפו 6936130</p>	6

נימוק	מתנגדים	#
<p>מכריעה בעניינים קנייניים, למעשה אינה מייתרת את הבדיקות העובדתיות לגבי התשתית העובדתית, לרבות הקניינית, לגבי הבקשה - ואם הועדה מגלה או עולה בפניה, כי מדובר בתשתית חסרה או כי קיימת בעיה לגבי מימוש הזכויות, עליה לדחות או לעצור את הליך הרישוי. ראו לדוג' הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט רובינשטיין בעע"מ 09 2832 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם ב'נבו'.</p> <p>לא קיימת עילה תכנונית לאישור ההקלה - אישור ההקלה פוגע בבעלי דירות במתחם</p> <p>קבלת הקלה איננה "זכות קנויה" והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית. על הועדה המקומית לבחון האם קיימת הצדקה תכנונית במתן ההקלה, לאחר מכן, עליה לבחון האם ההקלה תיצור פגיעה או מטרד לדיירים גובלים, ולבסוף עליה לאזן בין ההצדקה למתן ההקלה ובין הפגיעה שתיגרם. ראה לדוג' ערר (מרכז) 14 290 חנה דהרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסם בנבו. במקרה שלנו לא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. מנגד, ההקלה תגרום למטרדים ומפגעים לדיירים הסמוכים ולפיכך, בכל מקרה אין לאשר את ההקלה.</p> <p>יודגש, כי הבניין עליו מבוקשת ההקלה הוא חלק ממתחם הכולל שני מבנים הסמוכים זה לזה, כאשר הבניין נשוא ההקלה הינו נמוך מהבניין השכן, כך שגג הבניין נשוא ההקלה נמצא ממש מול חלונות קומה 7 ומעלה של הבניין השכן, במרחק של כ 10 מ"ר בלבד.</p> <p>מתן אפשרות לבנית בריכה, מטבח חיצוני ובניה נוספת על הגג באופן המבוקש, תיצור באופן וודאי מטרדים של רעש, עשן וריחות ממש מול חלונות הבניין השכן - מדובר בהפרעה ובמטרדים משמעותיים לאור היקף הבניה המבוקש.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

מדובר בסכסוך קנייני בין מבקש ההיתר לבין המתנגדים הנוגעת לפרשנות הסכם השיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות שההכרעה בו אינה בסמכותו של מוסד התכנון, לפיכך ולאור היקף ההתנגדויות שהוגשו עולה כי הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים ועל הצדדים לפתור את המחלוקת הקנייניות ביניהם בפני הערכאות המוסמכות ולכן מומלץ לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה".

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
1. אין התכנות קניינית למבוקש לנוכח ריבוי התנגדויות שהוגשו ביחס להקלה שהתבקשה עבור הבריכה בשטח הגג העליון.

2. מדובר בגג שאושר בהיתר עבור מערכת סולרית לכלל דיירי הבניין ולא ניתן לאשר גישה למערכת סולרית משותפת דרך השטח ב שאותו מבוקש לייחד לבעלי הדירה העליונה.
3. לא ניתן לאשר גישה לגג לשימוש פרטי דרך חדר המדרגות משותף.
4. על הגג העליון מוצעת קונסטרוקציה ממתכת עם תריס חשמלי המקרה את בריכת השחיה, דבר שמהווה תוספת שטח עיקרי ונוצרת קומה נוספת בבניין - בניגוד להוראות התב"ע לענין מס' קומות המותרות בבניין הנדון.
5. לא ניתן לאשר קונסטרוקציה ממתכת עם תריס חשמלי במרפסת גג בקומה 6, דבר מהווה תוספת שטח, בניגוד להוראות תב"ע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. אין התכנות קניינית למבוקש לנוכח ריבוי התנגדויות שהוגשו ביחס להקלה שהתבקשה עבור הבריכה בשטח הגג העליון.
2. מדובר בגג שאושר בהיתר עבור מערכת סולרית לכלל דיירי הבניין ולא ניתן לאשר גישה למערכת סולרית משותפת דרך השטח ב שאותו מבוקש לייחד לבעלי הדירה העליונה.
3. לא ניתן לאשר גישה לגג לשימוש פרטי דרך חדר המדרגות משותף.
4. על הגג העליון מוצעת קונסטרוקציה ממתכת עם תריס חשמלי המקרה את בריכת השחיה, דבר שמהווה תוספת שטח עיקרי ונוצרת קומה נוספת בבניין - בניגוד להוראות התב"ע לענין מס' קומות המותרות בבניין הנדון.
5. לא ניתן לאשר קונסטרוקציה ממתכת עם תריס חשמלי במרפסת גג בקומה 6, דבר מהווה תוספת שטח, בניגוד להוראות תב"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 67, ניסן כהן 11

6638/443	גוש/חלקה	24-0691	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	19/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0914-067	תיק בניין
1,097.31	שטח	23-00325	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובל ליפשיץ

ניסן כהן 11, תל אביב - יפו 6971560 סיוון חני ליפשיץ

ניסן כהן 11, תל אביב - יפו 6971560

עורך הבקשה

רואי עמית

תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת בגג לפי ג1 + סגירת מרפסת בקומה א' תוספת אחרת:

סגירת מרפסת בקומת קרקע תוספת על הגג לפי ג1

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: צד, שטח התוספת (מ"ר): 40.00

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזית, הסדרת גדר פנימית עם שער כניסה בחזית אחורית, ביטול כניסה ליח"ד מרח' ניסן כהן, הריסת קירוי וסגירה מרפסת בקומה א' (שבוצעו ללא היתר) ובניית חדר יציאה לגג בשטח של 39.20 מ"ר בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף והמשך מדרגות לגג עבור יח"ד אחד (קוטג' בקיר משותף), במגרש שבו קיימים 10 קוטג'ים בחלקם בקירות משותפים,
2. לאשר פתרון חילופי עבור מקום חנייה אחד על ידי השתתפות בעלי היתר בתשלום בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת קירוי וסגירת המרפסת בקומה א' לפני תחילת עבודות הבניה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלנה דוידזון: מדובר על חלקה הכוללת 10 קוטג'ים בצורת ח' עם מעבר משותף. בשנת 1982 הוצא היתר לכל קוטג' 2 מקומות חנייה והיום מבקשים חדר יציאה לגג לקוטג' אחד מסוים. לאור הגשת תוכנית מתוקנת שלחנו את הפיקוח התברר לקוטג' הנדון שייך מקום חנייה אחד ולקוטג' השני לא שייך. לאור הבקשה הזאת ביקשתי תסריט בית משותף ולפיו מתברר כי בתוך המתחם הזה שאושרו בו 20 מקומות חנייה רק קוטג' אחד היום מחזיק ו- 9 מקומות חנייה בוטלו דהיינו ל-9 יחידות דיור חנייה ולקוטג' אחד רק 2 מקומות, מכיוון שההיתר לא תואם את המצב הקיים בשטח ולפי תסריט יש מקום חנייה, החלטנו לדרוש כופר חנייה ולאשר את הבקשה בכפוף השתתפות בכופר חנייה עבור מקום חנייה אחד. הלל הלמן: אני מבקש דבר כזה, כיוון שיש איזשהו נושא שצריך לברר אותו וזה בסך הכל אישור של קוטג' אני מבקש שהוועדה תאשר את כופר החנייה, אם יסתבר שלא צריך את הכופר חנייה אנחנו נדווח לכם ונוכל להתקדם להיתר בלי כופר חנייה. אושרת שפי: מבחינה משפטית, אנחנו בדקנו את זה ואין בעיה יש בסך הכל קוטג' עם מקום חנייה אחד במקום 2, ועכשיו הבקשה היא לשלם לקרן עבור מקום חנייה. חן אריאלי: את רוצה לנסח את האישור. אושרת שפי: היום כתוב לאשר פתרון חלופי עבור מקום חנייה אחד על ידי השתתפות בעלי ההיתר בתשלום לקרן חנייה, אפשר להוסיף ובכפוף לבדיקת הצוות המקצועי בכל החובה הנוגע לתשלום. דיבי דיסטניק: כמה משלמים על הכופר? איריס גלאי: 70,000 ש"ח. חן אריאלי: לאשר חוות דעת בכפוף לבדיקה של הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0013 מתאריך 14/08/2024:

6. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזית, הסדרת גדר פנימית עם שער כניסה בחזית אחורית, ביטול כניסה ליח"ד מרח' ניסן כהן, הריסת קירוי וסגירה מרפסת בקומה א' (שבוצעו ללא היתר) ובניית חדר יציאה לגג בשטח של 39.20 מ"ר בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף והמשך מדרגות לגג עבור יח"ד אחד (קוטג' בקיר משותף), במגרש שבו קיימים 10 קוטג'ים בחלקם בקירות משותפים,

7. לאשר פתרון חילופי עבור מקום חנייה אחד על ידי השתתפות בעלי היתר בתשלום בקרן חנייה, בכפוף לבדיקת הצוות המקצועי.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת קיריו וסגירת המרפסת בקומה א' לפני תחילת עבודות הבניה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 9

6638/87	גוש/חלקה	22-1171	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	21/07/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0920-007	תיק בניין
1,742.00	שטח	21-01284	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן ק.ר. גדל"ן בע"מ
הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

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): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1016.71, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון, בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: דירות, כמות חדרי שירותים: 15, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 27, על הגג: חדרי יציאה, פרגולה, אחר: מגורים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

בהסתמך על החלטת ועדת ערר ולאור הגשת תוכנית מתוקנת, לאשר את הבקשה המתוקנת להריסת בניין בניין טורי קיים בן 2 קומות עבור 10 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה סה"כ והקמת 2 בניינים נפרדים (אינם זהים) חדשים למגורים, בניין אחד בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יחידות דיור ובניין שני בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יחידות דיור, שניהם מעל 2 קומות מרתף משותף (קומה עליונה חלקית) הגלוי בחלקו לחזית קדמית לרחוב עולי הגרדום. 28 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת גדר בגבול מגרש אחורי מ' 1.50 מ' המותרים ל 2.20 מ' המבוקשים.
2. הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין טורי אחד.
3. הקמת מרפסות בחזית אחורית בחריגה של 0.80 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)

#	התנאי
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

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 22,629 ש.
4	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החום חלקה 568 בגוש 6638.
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 16 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: מדובר בבקשה שמגיעה אחרי ועדת הערר, תוכנית מתוקנת שהגענו אליה בהסכמה, אנחנו מאשרים הריסה של בניין בן 2 קומות והקמת בניין חדש בהתאם למדיניות עבור 13 יחידות דוור, בניין 1, בניין 2 עבור 15 יחידות דוור, סה"כ 28 יחידות דוור. בחוות הדעת הראשונה סירבנו לבקשה. חן אריאלי: החומרים שמולנו, זה עם המלצה שלא לאשר כנראה שיש תקלה בחוברת.

אלון טל חנני: חוות הדעת היא בטעות בעמוד 23.
חן אריאלי: צריך לסדר את הדרפט בסדר הנכון ואנחנו מאשרים לפי התוכנית המתוקנת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

בהסתמך על החלטת ועדת ערר ולאור הגשת תוכנית מתוקנת, לאשר את הבקשה המתוקנת להריסת בניין בניין טורי קיים בן 2 קומות עבור 10 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה סה"כ והקמת 2 בניינים נפרדים (אינם זהים) חדשים למגורים, בניין אחד בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יחידות דיור ובניין שני בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יחידות דיור, שניהם מעל 2 קומות מרתף משותף (קומה עליונה חלקית) הגלוי בחלקו לחזית קדמית לרחוב עולי הגרדום. 28 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:

8. הקמת גדר בגבול מגרש אחורי מ' 1.50 מ' המותרים ל 2.20 מ' המבוקשים.
9. הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין טורי אחד.
10. הקמת מרפסות בחזית אחורית בחריגה של 0.80 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'; ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

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 22,629 ₪.
4	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החום חלקה 568 בגוש 6638.
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 16 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 בארט אהרון 12

6649/254	גוש/חלקה	23-1794	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	13/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2024-012	תיק בניין
1,788.00	שטח	22-01152	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בארט 12 תל אביב תמ"א 38 בע"מ
שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

עורך הבקשה

ערן לשם
מצדה 7, בני ברק 5126112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1319.19, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר עגלות ומועדון דיירים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 34, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: ריהוט רחוב, כמות מקומות חניה: 36, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.65, פירוט נוסף: בנוסף לחניות בארט 12, התווספו 17 חניות עבור בארט 10, בריכה: קומה: 8, מיקום: פנטהאוז, נפח (מ"ק): 12.00, גודל: 8, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור 34 יחידות דיור, כניסה לחלקה דרך רמפה שמתוכננת ברחוב בארט 8.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' נטו המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.30 מ' נטו המבוקשים
- הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות מספר 255, 256 ו 254 ברחוב בארט אהרון 10, ו 12-.
- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג. עבור 2 דירות הגג

לדחות את ההתנגדויות היות וכמעט כל ההתנגדויות מתייחסות להקלות ולזכויות שהמתנגדים קיבלו בעצמם. באשר להתנגדות הנוגעת לעץ, תנאי למתן היתר יהיה הצגת סקר עצים מעודכן לצורך בדיקה והתאמה למצב הקיים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	גשת תקנה 27 לנושא רישום רישום זיקת ההנאה ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
6	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה
7	הצגת סקר עצים מעודכן לצורך בדיקה והתאמה למצב הקיים במגרש.

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.
3	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,387 ש.
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

#	התנאי
1	גשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	גשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	גשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	גשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים

התנאי
לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב ולטובת חלקות גובלות.
2	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
3	
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור רשות הכבאות
	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.

הערות

#	התנאי
1	מכיוון שרמפה דו-סטריית מתוכננת בבנין ברח' בארט 8, ומדובר על מרתפים משותפים עבור 3 חלקות הסמוכות לפי כתובות בארט מס' 8, 10 ו-12 ניתן להוציא היתר הנ"ל אך ורק לאחר שיצאו היתרים בכתובות רח' בארט 8 ו-10, או בו זמנית..

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: בניין 3 בתוך מתחם שנעשתה בו תוכנית עיצוב. את בארט אהרון 8 ו-10 אישרנו בוועדה הקודמת. מבוקש להרוס בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים ולהקים בניין חדש 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יחידות דיור. היו התנגדויות. לאחר שמיעת צוות ההתנגדויות, הצוות החליט לדחות את ההתנגדויות והיתה שאלה של הצוות לגבי עץ שקיים במגרש. בדקנו את העץ הזה. הוא לא נדרש לשימור והוא לא בקוטר הנדרש. ההמלצה שלנו לאשר את זה.

מיטל להבי: אני רוצה להבין. מתי נותנים זכויות לפי תוכנית כוללת תוכנית ההרחבות? לא היה תיק בניין ולא היה היתר, פה החליטו על הזכויות לפי תוכנית מסוימת שכוללת גם הרחבות, שלא כתוב שיש הרחבות קיימות, אני רוצה לדעת מתי קורה כזה דבר?

אלון טל חנני: היה לנו ועדת ערר ברחוב האמוראים. שם ועדת הערר החליטה שבאזור הזה אנחנו בודקים לפי היתר קיים.

מיטל להבי: מה זה באזור הזה?

אלון טל חנני: באזור שאנחנו נמצאים בו, ברמת אביב.

מיטל להבי: אז אם רמת הטייסים היתה נמצאת פה עכשיו שיש להם זכויות להרחבות, למה לא מגישים את הערר הזה על כולם?

אלון טל חנני: אנחנו בודקים תמיד מה קיים בהיתר ואז אנחנו הולכים לתצ"א.

מיטל להבי: אנחנו הולכים למשהו שהיה חוקי ויש לו היתר ויש לו זכות להרחבה.

אלון טל חנני: אם הוא לא הרחיב הוא לא מקבל עבור זה. אני מחלק את הזכויות שלי פעמיים. פעם אחת בודק פיזית מה קיים במגרש ולפי זה אני גוזר את השטחים בתמ"א. מי שהרחיב הרוויח, מי שלא הרחיב לא הרוויח. בפעם השנייה אני בודק מה הזכויות המותרות על פי התב"ע, האם התוכנית איפשרה דירות של 55

מ"ר ואז איפשרה להגדיל ולהרחיב ל-75 למרות שלא הרחיבו את הדירות, אני נותן את הזכות המקסימלית 75 מ"ר כפול מספר הדירות הקיים זה. הזכויות מכוח התב"ע.

מיטל להבי: שזה יירשם בפרוטוקול, זה תקדים ראוי, הלואי והיה עובדים בדרום ובמזרח אז היה להם גם כן חיים יותר טובים.

אודי כרמלי: זה עובד גם בדרום וגם במזרח.

מיטל להבי: אני לא ראיתי ולא נתקלתי. הרבה פעמים בהסתכלות על זכויות בנייה מתוקף תוכנית תקפה של הרחבות מבלי שהרחבות בוצעו ומבלי שיהיה היתר בנייה, אין לי שום דבר נגד זה, אני רק רוצה שיהיה רשום, שזה יחול על כולם.

אודי כרמלי: זה לא צריך לחול. זה החוק. ככה עובדים.

הלל הלמן: נראה לי שיש בלבול מסוים.

אלנה דוידזון: יש תב"ע שמאפשרת הרחבת דירות לשטח מסוים, זה זכויות של תב"עות.

מיטל להבי: אני יודעת. יש את זה ביד אליהו וברמת הטייסיים, אבל הם לא מקבלים תב"ע לפי זכויות מורחבות אלא או לפי היתר או לפי היתר.

אלנה דוידזון: אבל יש לך נוסחה אחרת, מכיוון שאין היתר הלכנו לפי מפת מדידה.

מיטל להבי: אז עדיף שלא יהיה היתר, אם היה להם היתר בלי הרחבות, אז לא הייתם נותנים להם את החשבון של ההרחבות.

אודי כרמלי: טוב מאוד שתמא 38 פגה מן העולם. רק מראה איזה דוקטורט על בקשה שכל דבר כזה צריך לחשב מה היה ומה לא היה בהיתר.

רועי אלקבץ: ימים יגידו, בת ים, בני ברק, ועכשיו תל אביב. אני חושב ואני לא אומר את זה באופן אישי, 20 שנה מהפקולטה של אדריכלות בתל אביב יקפצו רגלית כדי לראות מה שקרה ברחוב בארט, מה שקורה שם. בניינים מאוד צפופים, אנחנו צריכים ללמוד שתסתכלו מה קורה שם, והכל לפי הזכויות ועדיין צפוף מדי, משהו לא בסדר בראייה ההוליסטית.

אודי כרמלי: אני מודה לך ומחבק את כל מה שאתה אומר.

רועי אלקבץ: אתם גוף מאוד מקצועי, מה שנעשה נעשה, אלה זכויות קנייניות, ועדיין יצא משהו מהסיפור הזה. אני אומר את זה בא', שתהיה התחדשות עירונית מאוד ראויה.

אודי כרמלי: זה נושא מאוד חשוב, ואני אזכיר לך את הדברים האלה כשאנחנו נדבר בהפקדה של 5555, כשהיו כאן טענות גם של החברה כאן, שאתם לא נותנים זכויות, אתם מקצצים זכויות. זה בדיוק השיקולים שאנחנו עובדים לפיהם. אני מסכים איתך במליון אחוז. בסוף צריכה להיות עיר.

רועי אלקבץ: זכות קניינית היא דבר דרמטי, הרבה יותר ממה שהוא תכנוני, זה ברמה של המדינה. גם בפגיעה בזכויות צריך לעשות את זה בעדינות.

מלי פולישוק: יש ברחוב בארט שטח ציבורי?

אודי כרמלי: בוודאי שיש. אבל שוב זה שטח ציבורי, זה תולדה מפרוגרמה שנעשתה לשכונות שיכונים של 3-4 קומות, לא מפרוגרמה של מבנים של 8 קומות שמכפילים את מספר יחידות הדור.

מלי פולישוק: אבל אפשר לעשות שם גני ילדים?

אודי כרמלי: אפשר לעשות הכל, כל עוד לעשות את זה תב"עית.

מלי פולישוק: זה היה אחד הטיעונים.

אלון טל חנני: בוועדה הבאה תראו ברחוב ברגסון, רחוב אחד ליד, מאשרים גני ילדים. חשוב לי להסביר שנעשתה עבודה לא פשוטה. ברחוב הזה בסוף יש 4 רמפות לחנייה במקום 9, כל המגרש הם פתוחים ומשותפים, יש שמירה על השבילים, אין גדרות, בנוסף אחרי שסיימנו את הרחוב, פנינו למחלקת התנועה, יהיה תכנון תנועת מחדש, שעובדים עליו עכשיו, לכל הרחוב.

רועי אלקבץ: בזמנו דיברנו ברמת אביב ג', בזמנו אזור של אחימאיר, בית צורי, אמרת שנלך על פיתוח תב"ע, זה הרבה יותר נכון, הבעיה היא זמן, אנשים בני 40. הנינים שלהם יראו את זה.

מיטל להבי: רציתי רק להבין, זה לפי מדיניות? בסטייה מהמדיניות המקומית 3.5 קומות תוספת?

אלון טל חנני: לפי המדיניות שלנו אנחנו נותנים 3 קומות ואת חצי הקומה אנחנו נותנים רק לצורך חישוב זכויות.

מיטל להבי: אבל נתתם גם לחישוב קומת קרקע.

אלון טל חנני: קומת קרקע זה בנפרד, לא קשור, זה כל אחד אמור לקבל.

מיטל להבי: למה כל אחד מהמתנגדים אין לו זכות להתנגד בגלל שהוא בעצמו ביקש את הזכויות? הם גם קיבלו חצי קומה הקלה?

אלון טל חנני: כל המתנגדים שהתנגדו פה, הבניין שלהם עבר התחדשות מכוח תמא 38, עוד במדיניות הקודמת. כל ההקלות של תוספת יחידות דיור, קוי בניין, איחוד של מרתפים ואין פה איזשהי הקלה שהם לא ביקשו. מעבר לכך, התלונה העיקרית, שוב פעם, הייתה פה תנועתית. מבחינתנו הנושא הזה טופל מאוד בקפידה ברחוב הזה.

מיטל להבי: מבוקש לשמור על שביל או זיקת הנאה להולכי רגל בין פארק טאגור לרחוב בארט העובר בתחום מגרש בין 12 ל-19?

אלון טל חנני: שומרים על השביל כמוכן.

חן אריאלי: אנחנו מאשרים את הבקשה.

רועי אלקבץ: אני נמנע. ליאור שפירא שהוא בעל נכס באינשטיין, אני לא חושב שזה נכון שהוא הגיע לצוות ההתנגדויות, הוא לבד.

חן אריאלי: הוא לא היה לבד.

רועי אלקבץ: להבא, כל אחד מאיתנו, מה זה רחוב אינשטיין, יש את הקניון ועוד 7, 8 בניינים זהו. אני חושב שלא ראוי שיו"ר הוועדה שיש לו נכס בבעלותו, בניין בשימור מחמיר, נמצא בצוות התנגדויות, זה לא נראה טוב מינהלית, וצריך להבא.

חן אריאלי: זה נבדק משפטית.

רועי אלקבץ: אז אני אומר דבר כזה. אני חושב שגם איש ציבור, מעבר לדברים של חוקי פלילי, כן ישר או לא ישר, אני מדבר על אתיקה. זה מבחינת נראות ציבורית - זה נראה לא טוב. בעיני, זה הוא, הוא יו"ר הוועדה, והוא בחור חזק וכולם מכירים אותו, אז אל תספרו לי סיפורים, או קיי, אישרו את זה משפטנים, זה נראה לא טוב, כשאתה קורא את זה כתושב כל אחד מאיתנו בבית שלו, בשכונה שלו, יו"ר הוועדה נמצא בוועדה בהתנגדויות והוא הכי דומיננטי ויש 5, 6 בניינים, והבית שלו 100 מטר או 400 מטר נמצא שם. יש אמות מידה בעולם הזה. לא רק פלילי, אני מדבר במישור האתי, לא נראה טוב. אני מבקש שזה ירשם בפרוטוקול. חן אריאלי: לפני שאת מגיבה מיטל, אני מבקשת את תגובת השירות המשפטי.

אושרת שפי: העובדה הזאת שהוא ישב בצוות התנגדויות, היתה ידועה לנו בזמן אמת כשהם הגיעו לצוות ההתנגדויות, וכמו שנאמר פה הוא גם לא ישב לבד, הכל נאמר גם לצדדים וגם ידענו שאנחנו בדיון שיהיה היום בוועדה - הוא לא ישב. הדיון בצוות ההתנגדויות הוא דיון מלפנים משורת הדין, זה לא משהו שנעשה מכוח החוק ולכן כמו שאמרתם, אין פה שום דבר מבחינתנו שהוא לא חוקי וגם מבחינת האתיקה לא ראוי עניין בדבר הזה. הדבר הזה נבחן בזמן אמת. חוות הדעת ניתנה באופן ישיר בזמן צוות התנגדויות והשורה הברורה והידועה שהיתה בדיון מכוח החוק, בדיון היום, ליאור לא יהיה בדיון.

רועי אלקבץ: אני רק אומר דבר אחד פשוט, מה נראה מנבחר ציבור, זה משהו שנחשב לנראות ואתיקה. מלי פולישוק: אלחן היה או לא היה?

רועי אלקבץ: כתוב בתיאור דיון היות ואני לבד כאן היום, הנכס בבעלותי נמצא ברחוב אינשטיין. מלי פולישוק: משהו כאן לא מסתדר.

אלון טל חנני: אני הייתי בדיון, ליאור לא היה לבד, הוא פנה לכל היושבים באולם, הוא שאל אם מישהו שמפריע לו, שיגיד ואני לא אשתתף.

מיטל להבי: אני הרבה זמן כאן, ואני זוכרת את אהרון מדואל, לא מורשה לדון בתוכניות בכפר שלם. אני זוכרת את עצמי, אסור לי בתור בעלת דירה ברובע 5, נאסר עלי לדון בתוכנית רובע 5. אני חושבת שצריך לחדד את העניין הזה. אני לא הסכמתי שאהרון מדואל יכול לשבת בתוכניות בנייה בכפר שלו. השכונה שולחת אותו לייצג אותה, ויכול להיות שיש מקום להקל את זה, ודין אחד לכולם כמו שאני אוהבת להגיד.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור 34 יחידות דיור, כניסה לחלקה דרך רמפה שמתוכננת ברחוב בארט 8.

כולל ההקלות הבאות:

11. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' נטו המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.30 מ' נטו המבוקשים
12. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות מספר 254, 255, 256 ברחוב בארט אהרון 8,10 ו 12-
13. הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג. עבור 2 דירות הגג

לדחות את ההתנגדויות היות וכמעט כל ההתנגדויות מתייחסות להקלות ולזכויות שהמתנגדים קיבלו בעצמם. באשר להתנגדות הנוגעת לעץ, תנאי למתן היתר יהיה הצגת סקר עצים מעודכן לצורך בדיקה והתאמה למצב הקיים במגרש.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת תקנה 27 לנושא רישום רישום זיקת ההנאה ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
6	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה
7	הצגת סקר עצים מעודכן לצורך בדיקה והתאמה למצב הקיים במגרש.

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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,387 ט"מ.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש

#	תנאי
	להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב ולטובת חלקות גובלות.
2	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
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 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור רשות הכבאות
7	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.

הערות

#	תנאי
1	מכיוון שרמפה דו-סטריית מתוכננת בבניין ברח' בארט 8, ומדובר על מרתפים משותפים עבור 3 חלקות הסמוכות לפי כתובות בארט מס' 8, 10 ו-12 ניתן להוציא ההיתר הנ"ל אך ורק לאחר שיצאו היתרים בכתובות רח' בארט 8 ו-10, או בו זמנית..

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 אלתרמן נתן 21, זאב 4

6625/932	גוש/חלקה	24-0183	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	05/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2123-021	תיק בניין
813.00	שטח	22-01145	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.א צבס אלטרמן תל אביב בע"מ
אלטרמן נתן 19, תל אביב - יפו 6941518

עורך הבקשה

שלום טל
הדייגים 3, יבנה 8104101

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1889.15
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 34
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בסטייה ממסמך מדיניות לנושא גובה קומות וקווי בניין, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה עם חלקה גובלת ממערב מספר 931 באלטרמן 19, עבור 34 יח"ד סך הכל ומתן זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית צפונית לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתפים משותפים בזיקת הנאה עבור החלקה הנדונה מספר 932 והחלקה הגובלת ממערב מספר 931 ברחוב אלטרמן 19;
- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים מכוח תמ"א 38 עד 3.10 מ' המבוקשים;
- תקן חניה מופחת של 1:1;
- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון;

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת גדר בטיחות וחתכים ופרטים בהתאם לתקנות.
5	הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה ושטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

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.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 199,685 ש"ח.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה עבור החלקה הנידונה מספר 932 והחלקה הגובלת ממערב מספר 931 ברחוב אלתרמן 19;
2	רישום בפועל של זיקת הנאה עבור עריית תל אביב ברוחב של 1.00 מ' לחזית קדמית צפונית ומערבית לרחוב זאב.
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא זיקות הנאה ושטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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.

עיר ללא הפסקה

התנאי

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	שחרור 2 היתרים במקביל עבור חלקה ניזונה 932 באלתרמן 21 ובקשה מקבילה 24-0082 עבור חלקה גובלת ממערב במספר 931 באלתרמן 19.
2	תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 2 היתרים במקביל עבור חלקה ניזונה 932 באלתרמן 21 ובקשה מקבילה 24-0082 עבור חלקה גובלת ממערב במספר 931 באלתרמן 19.
3	תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 2 היתרים במקביל עבור חלקה ניזונה 932 באלתרמן 21 ובקשה מקבילה 24-0082 עבור חלקה גובלת ממערב במספר 931 באלתרמן 19 כי מדובר ברמפה משותפת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: יש פה 2 מגרשים הגובלים אחד בשני. בשניהם ביקשו להרוס את 2 הבניינים ולבנות בניינים בני 8.65 קומות, אחת בסטייה ממסמך המדיניות. בניין 1 עבור 34 יחידות דור, בניין 2 עבור 35 יחידות דור, מקבלים תועלת ציבורית עבור הקומה בהקלה בזיקת הנאה לרחוב זאב. היום יש שם מדרכה של 1 מ' ומרחיבים את המדרכה ב 1 מ' לחזית צפונית ובחזית צידית-מערבית. כמוכן, הם מאחדים את הרמפות ועושים רמפה אחת משותפת בזיקת הנאה עבור 2 החלקות. מיטל להבי: בהצגה של הפרויקט כתוב שיש ביטול של זיקת הנאה, כרגע פירסת לגבי זיקות הנאה שניתנות, אני רוצה לדעת לגבי זיקת הנאה המבוטלת. אלון טל חנני: בין אלתרמן 21 ואלתרמן 23, זהו בניין שנמצא בחזית המזרחית והוא בבנייה מכוח תוספות תמ"א 38, קיים על פי היתר שם, זיקת הנאה בין שני הבניינים עבור גישה לרכב חנייה. כשהורסים את הבניינים לא צריך לשמור את הגישה העל קרקעית ולכן דרשנו שהם ילכו ויבטלו את זיקת הנאה הזאת. הציגו לנו הסכם של עורך דין חתום ואנחנו מבטלים זיקת הנאה על קרקעית עבור חניות, כי בעצם עושים מרתף תת קרקעי וכרגע אין צורך בזיקת הנאה הזאת. מיטל להבי: תשומת לב לעוד הקלה נחמדה מאוד שאני מברכת עליה - קווי בניין ואני שמה על זה דגש, כי עוד מעט אנחנו נגיע לרחוב ויזל. שם הדירות קטנות בגלל חוסר יכולת לסטות מקווי בניין למרות שהם באים במסגרת תמא 38. אני מברכת על זה שתמ"א 38 וצרכי המיגון הקטינו את קו הבניין הדרומי. אני נותנת תשומת לב שאפשר והגיוני וטוב שעושים את זה לפעמים. מלי פולישוק: מישהו הזכיר תועלת ציבורית. אי אפשר לתת תועלת ציבורית בתמ"א? אלון טל חנני: יש פה 2 זיקות הנאה. אתם קצת מתבלבלים. זיקה אחת שאנחנו מבטלים שהיא לפי היתר והיא בין החלקות, חוץ מזה יש פה הסכמה של עורך הבקשה ורצון שלו לשפר את הרחוב ולכן הוא הסכים לתת לנו זיקת הנאה של מטר להרחבת המדרכות. את זה ניתן לעשות במסגרת תמא 38 רק עם הסכמה של בעלי הזכויות במגרש. זה נרשם בתקנה 27 ותנאי לקבלת תעודת גמר בפועל. חן אריאלי: אנחנו מאשרים את שתי הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בסטייה ממסמך מדיניות לנושא גובה קומות וקווי בניין, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה עם חלקה גובלת ממערב מספר 931 באלתרמן 19, עבור 34 יח"ד סך הכל ומתן זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית צפונית לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה.

כולל ההקלות הבאות:

14. הקמת מרתפים משותפים בזיקת הנאה עבור החלקה הנדונה מספר 932 והחלקה הגובלת ממערב מספר 931 ברחוב אלתרמן 19;

15. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים מכוח תמ"א 38 עד 3.10 מ' המבוקשים;

16. תקן חניה מופחת של 1:1;

17. הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון;

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת גדר בטיחות וחתכים ופרטים בהתאם לתקנות.
5	הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה ושטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 199,685 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה עבור החלקה הנידונה מספר 932 והחלקה הגובלת ממערב מספר 931 ברחוב אלטרמן 19;
2	רישום בפועל של זיקת הנאה עבור עריית תל אביב ברחוב של 1.00 מ' לחזית קדמית צפונית ומערבית לרחוב זאב.
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא זיקות הנאה ושטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	שחרור 2 היתרים במקביל עבור חלקה נידונה 932 באלטרמן 21 ובקשה מקבילה 24-0082 עבור חלקה גובלת ממערב במספר 931 באלטרמן 19.
2	תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 2 היתרים במקביל עבור חלקה נידונה 932 באלטרמן 21 ובקשה מקבילה 24-0082 עבור חלקה גובלת ממערב במספר 931 באלטרמן 19.
3	תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 2 היתרים במקביל עבור חלקה נידונה 932 באלטרמן 21 ובקשה מקבילה 24-0082 עבור חלקה גובלת ממערב במספר 931 באלטרמן 19 כי מדובר ברמפה משותפת.

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 אלתרמן נתן 19, זאב 2

6625/931	גוש/חלקה	24-0184	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	05/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2123-019	תיק בניין
826.00	שטח	22-01099	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.א צבס אלתרמן תל אביב בע"מ
אלתרמן נתן 19, תל אביב - יפו 6941518

עורך הבקשה

שלום טל
הדייגים 3, יבנה 8104101

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1888.10
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
התנגדות לפרויקט אשר משנה את פני השכונה לרבות גובה, תקן חניה וצפיפות.	זורית טבוך - לאה גולדברג 18, תל אביב - יפו 6941218	1
מתנגד להוספת קומה מעל ל-8 המותרות הסיבות: 1. פגיעה במרחב הרוחות והשמש 2. פגיעה באחידות הרחוב שכונה אשר הוגבלו ע"פ חוק ל-3.5 קומות מעל 4 קיימים 3. הגדלת העומס על תשתיות הרחוב שכונה	יהושע דן - זאב 3, תל אביב - יפו 6941532	2
מצורף מכתב התנגדות בשמי ובשם יניב ישעיהו תז. 028078822	יניב ישעיהו - אלתרמן נתן 17, תל אביב - יפו 6941218, מיכל סולל אלנקוה - אלתרמן נתן 17, תל אביב - יפו 6941218	3

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא מומלץ לקבל את ההתנגדויות, הבקשה מציגה תכנון משותף עבור 2 חלקות, נותנת זיקת הנאה להרחבת מדרכות ברחוב זאב, מאחדת רמפה כניסה, מציגה פיתוח וגיבון מלווה רחוב וסטייה בגובה קומות ממדיניות תואמת גובה מתוכנן בתוכניות עתידיות ובניינים שאושרו ברחוב.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מציגה תכנון משותף עבור 2 חלקות, נותנת זיקת הנאה להרחבת מדרכות ברחוב זאב, מאחדת רמפה כניסה, מציגה פיתוח וגיבון מלווה רחוב וסטייה בגובה קומות ממדיניות תואמת גובה מתוכנן בתוכניות עתידיות ובניינים שאושרו ברחוב. יש לציין שהבניין המתנגד בן 8 קומות ומדובר בקומה אחת מעל בהתאם למותר על פי תמא 38 ארצי.	מומלץ לא לקבל
3	מומלץ לדחות את ההתנגדויות, ראשית יש לציין שהבניין של המתנגדים עבר חיזוק מכוח תמ"א 38 ולא ניתן כעת להתנגד לפרויקט מכוח תמ"א 38 במגרש אחר. הבקשה מציגה תכנון משותף עבור 2 חלקות, נותנת זיקת הנאה להרחבת מדרכות ברחוב זאב, מאחדת רמפה כניסה, מציגה פיתוח וגיבון מלווה רחוב וסטייה בגובה קומות ממדיניות תואמת גובה מתוכנן בתוכניות עתידיות ובניינים שאושרו ברחוב.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 35 יח"ד סך הכל, עם זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית צפונית וחזית קדמית מערבית לרחוב זאב ומרתפים בזיקת הנאה הדדית בין חלקה ניזונה וחלקה מספר 932 באלתרמן 21 הגובלת ממזרח כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת מרתפים משותפים בזיקת הנאה עבור החלקה הניזונה מספר 931 והחלקה הגובלת ממערב מספר 932 ברחוב אלתרמן 21
 2. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מערבית לרחוב זאב בשיעור של 40% מקו בניין על פי תב"ע של 4.00 מ' השווים ל 1.60 מ'.
 3. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים מכוח תמ"א 38 ל 3.10 מ' המבוקשים;
 4. תקן חניה מופחת של 1:1;
 5. הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון;
- לדחות את כל ההתנגדויות שהוגשו. הבקשה מציגה תכנון משותף עבור 2 חלקות, כוללת זיקת הנאה להרחבת מדרכות ברחוב זאב, מאחדת רמפה כניסה, מציגה פיתוח וגיבון מלווה רחוב. הסטייה בגובה קומות מהמדיניות תואמת את הגובה המתוכנן בתוכניות עתידיות ובניינים שאושרו ברחוב ובהתאם למותר על פי תמא 38 ארצי. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי #	
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 199,685 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי #	
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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.
	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
	אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי #	
1	תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 2 היתרים במקביל עבור 2 חלקות 932 באלתרמן 21 וחלקה מספר 931

התנאי
באלתרמן 19.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: יש פה 2 מגרשים הגובלים אחד בשני. בשניהם ביקשו להרוס את 2 הבניינים ולבנות בניינים בני 8.65 קומות, אחת בסטייה ממסמך המדיניות. בניין 1 עבור 34 יחידות דיור, בניין 2 עבור 35 יחידות דיור, מקבלים תועלת ציבורית עבור הקומה בהקלה בזיקת הנאה לרחוב זאב. היום יש שם מדרכה של 1 מ' ומרחיבים את המדרכה ב1 מ' לחזית צפונית ובחזית צידית-מערבית. כמוכן, הם מאחדים את הרמפות ועושים רמפה אחת משותפת בזיקת הנאה עבור 2 החלקות.

מיטל להבי: בהצגה של הפרויקט כתוב שיש ביטול של זיקת הנאה, כרגע פירטת לגבי זיקות הנאה שניתנות, אני רוצה לדעת לגבי זיקת ההנאה המבוטלת.

אלון טל חנני: בין אלתרמן 21 ואלתרמן 23, זהו בניין שנמצא בחזית המזרחית והוא בבנייה מכוח תוספות תמ"א 38, קיים על פי היתר שם, זיקת הנאה בין שני הבניינים עבור גישה לרכב חנייה. כשהורסים את הבניינים לא צריך לשמור את הגישה העל קרקעית ולכן דרשנו שהם ילכו ויבטלו את זיקת ההנאה הזאת. הציגו לנו הסכם של עורך דין חתום ואנחנו מבטלים זיקת הנאה על קרקעית עבור חניות, כי בעצם עושים מרתף תת קרקעי וכרגע אין צורך בזיקת ההנאה הזאת.

מיטל להבי: תשומת לב לעוד הקלה נחמדה מאוד שאני מברכת עליה - קווי בניין ואני שמה על זה דגש, כי עוד מעט אנחנו נגיע לרחוב ויזל. שם הדירות קטנות בגלל חוסר יכולת לסטות מקווי בניין למרות שהם באים במסגרת תמ"א 38. אני מברכת על זה שתמ"א 38 וצרכי המיגון הקטינו את קו הבניין הדרומי. אני נותנת תשומת לב שאפשר והגיוי טוב שעושים את זה לפעמים.

מלי פולישוק: מישהו הזכיר תועלת ציבורית. אי אפשר לתת תועלת ציבורית בתמ"א?

אלון טל חנני: יש פה 2 זיקות הנאה. אתם קצת מתבלבלים. זיקה אחת שאנחנו מבטלים שהיא לפי היתר והיא בין החלקות, חוץ מזה יש פה הסכמה של עורך הבקשה ורצון שלו לשפר את הרחוב ולכן הוא הסכים לתת לנו זיקת הנאה של מטר להרחבת המדרכות. את זה ניתן לעשות במסגרת תמא 38 רק עם הסכמה של בעלי הזכויות במגרש. זה נרשם בתקנה 27 ותנאי לקבלת תעודת גמר בפועל.

חן אריאלי: אנחנו מאשרים את שתי הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 35 יח"ד סך הכל, עם זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית צפונית וחזית קדמית מערבית לרחוב זאב ומרתפים בזיקת הנאה הדדית בין חלקה נידונה וחלקה מספר 932 באלתרמן 21 הגובלת ממזרח כולל ההקלות הבאות:

18. הקמת מרתפים משותפים בזיקת הנאה עבור החלקה הנידונה מספר 931 והחלקה הגובלת ממערב מספר 932 ברחוב אלתרמן 21

19. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מערבית לרחוב זאב בשיעור של 40% מקו בניין על פי תב"ע של 4.00 מ' השווים ל 1.60 מ'.

20. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים מכוח תמ"א 38 ל 3.10 מ' המבוקשים;

21. תקן חניה מופחת של 1:1;

22. הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון; לדחות את כל ההתנגדויות שהוגשו. הבקשה מציגה תכנון משותף עבור 2 חלקות, כוללת זיקת הנאה להרחבת מדרכות ברחוב זאב, מאחדת רמפה כניסה, מציגה פיתוח וגיבון מלווה רחוב. הסטייה בגובה קומות מהמדיניות תואמת את הגובה המתוכנן בתוכניות עתידיות ובניינים שאושרו ברחוב ובהתאם למותר על פי תמא 38 ארצי. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 199,685 ₪.

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.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

תנאי	#
אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה	3
אישור רשות הכבאות	4

הערות

תנאי	#
תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 2 היתרים במקביל עבור 2 חלקות 932 באלתרמן 21 וחלקה מספר 931 באלתרמן 19.	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 פיכמן 7

6768/17	גוש/חלקה	24-0587	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	30/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0984-041	תיק בניין
4,142.00	שטח	21-02108	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סמירה יוסף

פיכמן 7, תל אביב - יפו 6902706 נעה בנבנישתי

פיכמן 7, תל אביב - יפו 6902706

עורך הבקשה

דניאל כהן

ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-1, שטח התוספת (מ"ר): 48.37, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 137.74, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות פנימיות בקומת הקרקע ושינויים סניטריים, תוספת אחרת: תוספת קומת מרתף כולל מדרגות פנימיות מקומת קרקע קיימת, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, הגורם עכורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
התנגדות זו מוגשת בצורה מרוכזת בשם 18 מתוך 24 בעלי דירות ברחוב רדינג 41, הוא הבניין בו ממוקמת הדירה המבקשת את ההיתר. התנגדות נוספת מוגשת במקביל על ידי 14 מתוך 24 בעלי דירות ברחוב רדינג 39. שני הבניינים, היושבים על חלקה משותפת, הגישות בקשה להיתר לפרוייקט תמ"א 238, לאחר חתימת יותר מ 80% מבעלי הדירות על ההסכם עם היזם. כל פרטי ההתנגדות מפורטים במסמך המצורף. איש קשר מרכזי להתנגדות: אלון שמואל - 052-2244672. תודה.	אבנר חודורוב - פיכמן 7, תל אביב - יפו 6902706, אבשלום פרידמן - פיכמן 1, תל אביב - יפו 6902701, אורה צביאלי - פיכמן 7, תל אביב - יפו 6902706, אורית אנדוולט - השומרון 5, קדימה-צורן 6092000, אלון שמואל - פיכמן 13ג, תל אביב - יפו 6902718, ברטין זאכרי - פיכמן 5, תל אביב - יפו 6902704, דרור כהן - המאירי אביגדור 17, תל אביב - יפו 6941340, חיה קליין - פיכמן 3, תל אביב - יפו 6902702, טל פלד - שדרות בן גוריון 94, תל	1

נימוק	מתנגדים	#
	<p>אביב - יפו 6451515, יהודית אסתר יוכפז - אינשטיין 34, תל אביב - יפו 6910138, יעל קלמוס - פיכמן 7, תל אביב - יפו 6902706, יעל שפיגלר בן אורי - פיכמן 5, תל אביב - יפו 6902704, מאיר כהן - מפרץ שלמה 37, חולון 5855104, מאיר שפיגלר בן אורי - פיכמן 5, תל אביב - יפו 6902704, מיכאלה ורדי - בורוכוב 45, גבעתיים 5322104, מיכל הראלי - פיכמן 5, תל אביב - יפו 6902704, מיכל שביט - רדינג 33, תל אביב - יפו 6902805, נדיר שגב - בורלא יהודה 37, תל אביב - יפו 6936437, נילי פוך - פיכמן 1, תל אביב - יפו 6902701, צ'צ'יק ושות' החזקות בע"מ - אופנהיימר 16, תל אביב - יפו 6939516, שלי חודורוב - פיכמן 7, תל אביב - יפו 6902706, תמר שביט - זמנהוף 11, תל אביב - יפו 6437311</p>	
<p>התנגדות זו מוגשת בצורה מרוכזת בשם 18 מתוך 24 בעלי דירות ברחוב רדינג 41, הוא הבניין בו ממוקמת הדירה המבקשת את ההיתר. התנגדות נוספת מוגשת במקביל על ידי 14 מתוך 24 בעלי דירות ברחוב רדינג 39. שני הבניינים, היושבים על חלקה משותפת, הגישות בקשה להיתר לפרוייקט תמ"א 38 2, לאחר חתימת יותר מ 80% מבעלי הדירות על ההסכם עם היזם.</p> <p>כל פרטי ההתנגדות מפורטים במסמך המצורף.</p> <p>אשת קשר מרכזית להתנגדות: עלוית פרוינד 053-3330134 תודה.</p>	<p>2</p> <p>אילן רותם - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, אסתר לוי - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, דוד גודווין - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, דליה לידר - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, דליה פישלזון - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, חסידה פרוינד - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, יהודית יוכפז - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, ליאונרד מיכאל קומיי - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, ניב ברוך - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, נתנאל וולקוביץ - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, עברי לידר - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, עדה קישוני - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, צביה בדיחי - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, קליה גודווין - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811, שמואל פאטר - רדינג 39, תל אביב - יפו 6902811</p>	

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל	לאור היקף ההתנגדויות והבקשה המקבילה להריסת הבניין מכח תמ"א 38, אין	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	היתכנות קניינית למבוקש ולכן מומלץ לדחות את הבקשה.	
		2

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, יש לדחות את הבקשה שכן לבקשה הוגשו התנגדויות על ידי בעלי הזכויות במגרש שלהם 66% מהזכויות ולכן היא נעדרת היתכנות קניינית.

ח"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

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	#
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.	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

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
הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	2
הצגת רישיון לביצוע העתקה (לפני העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	3

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
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	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: יש לנו בקשה עם חוות דעת שלילית. מדובר ביחידת דיור בבניין טורי בקומת הקרקע. היא מבקשת להרחיב את הדירה. במקביל לבקשה הזאת יש בקשה להריסה ובנייה של כל הקיים על המגרש הזה מכוח תמא 38 שנמצאת כעת בבדיקה מרחבית. עורכת הבקשה בעצם רצתה להרחיב את הדירה בגלל ויכוח קנייני, היה לנו פגישה איתה. אושרת שפי: התקבלו התנגדויות ואין היתכנות קניינית לבקשה הזאת. חן אריאלי: אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, יש לדחות את הבקשה שכן לבקשה הוגשו התנגדויות על ידי בעלי הזכויות במגרש שלהם 66% מהזכויות ולכן היא נעדרת היתכנות קניינית.

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.
החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 57

6649/264	גוש/חלקה	23-0587	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0930-057	תיק בניין
1,536.00	שטח	22-01626	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת
הסדנאות 11, הרצליה 4672839

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 12, שטח הריסה (מ"ר): 3083.66
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: שטח לתפקוד הבניין שאינו שטח משותף
להסבה בעתיד למסחר, חדרי אחסון לאופניים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 53
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירות גג, מפוחים מעבים, גנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: קולונדה, מבני אורור ופילרים, כמות מקומות חניה: 48, גדר
בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.70
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

בהמשך לדין בצוות התנגדויות,

לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין
מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (אינשטיין
63-67) מכח תמ"א 38/3 א', סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:
-תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות
ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות.
-הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.5 מ' כנקבע בתוכנית התקפה ל-4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת
מסחר עתידי בקומת הקרקע.
לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.
לאשר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236.
לאשר פתרון חנייה עבור מקומות חנייה חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 5
מקומות חנייה.
הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התוכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל

בהתאם למדיניות רמת אביב.

לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.

לעניין כופר חנייה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מקומות חנייה ב-3 קומות

מרתפי חנייה כמבוקש.

לעניין ההקלה מקו בניין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון

צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בניין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
9	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטח התארגנות לאתר לא יהיה בתחום השצ"פ
4	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
5	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי

#	התנאי
	לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
7	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
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
2	רישום תקנה 27 על השטחים הסגורים בקומת הקרקע שירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה והינם מיועדים למסחר בעתיד.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	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.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: הגיע מכתב מאחת התושבות שהיא מתנגדת לכניסה לחנייה. נושא שדנו בו מספר פעמים בדיונים בהתנגדויות. חשוב לציין שהמתנגדת גרה בבארט 9, אין קשר בין החנייה המבוקשת לבניין שלה. מה

שנעשה פה בעצם זה חלק מתיאום תכנון שנעשה לכל רחוב אינשטיין. יש בקשה להריסה ובנייה מחדש של בניין קיים והקמת בניין בין 8 קומות עם קומת גג חלקית, עבור 53 יחידות דיור. הכניסה למגרש היא דרך רחוב אינשטיין 63 בניין קיים שנמצא בשלבי תעודת גמר. הוא נתן זיקת הנאה תת קרקעית במרתף למעבר עתידי כי אנחנו לא מאפשרים כניסה מרחוב אינשטיין.

מלי פולישוק: מי זה הוא?
אלון טל חנני: הבניין באינשטיין 63.
מלי פולישוק: הבעלים או היזם?
אלון טל חנני: יש לו יפוי כוח בלתי חוזר. כל הבעלים נתנו לנו הסכמה מלאה.
מלי פולישוק: הבעלים שיושבים בחוץ אמרו שהם לא נתנו.
מיטל להבי: מאחר והטענה הבסיסית אומרת אין לכם זכות להעביר אצלנו זיקת הנאה מתוקף תמא 38, ככל שיש איזשהי אסמכתא שאומרת שהתחייבו לזיקת הנאה, אז תציג אותה בפנינו בבקשה, כי כל המכתבים שקיבלנו כולל מעורכי דין טוענים שאין כזה דבר, ולא פורסמה להתנגדויות כחוק. תציג לנו את הפרויקט. זה פרויקט שמקבל הרבה הקלות, ובין ההקלות מה שאני רוצה שתציג במיוחד, זה את ההתקרבות לשצ"פ, קו 0 עם שצ"פ, לא היה ונברא כזה דבר.

רועי אלקבץ: הבנתי שיש כאן 7 דירות בקומה, ועניין של היקף שטחי המסחר שם, אני אשמח שתסבירו, מה רוצים מרחוב אינשטיין שיהיה מסחר וכו'.
חן אריאלי: כשאתה מציג, תתייחס גם לשאלות של רועי.

אלון טל חנני: נושא ההסכמות נבחן אתמול. יש לנו 100% הסכמות, יש היתר בנייה. מציין עוד פעם, הבניין לפני תעודת גמר באינשטיין 63 ו-67 שכבר הוכנה זיקת הנאה עתידיה בהתאם להיתר בין המגרשים ויש לנו הסכם. עם זה אין לנו בעיה. אין התנגדות למעבר למי שגר באינשטיין 63. ההתנגדות מגיעה מהדיירים שגרים ברחוב בארט.

אושרת שפי: הפנייה שהתקבלה בבארט 9 שמדברת על זיקת הנאה בין אינשטיין 63 לבין אינשטיין 57, הפנייה היא מבארט 9. אם פותחים את הדרפט ואת ההחלטה ואת התיאום שנעשה, באינשטיין 63, מתוארת שם זיקת הנאה למגרש השכן שזה אינשטיין 57, הם לא התנגדו לבקשה. המכתב הגיע מבארט 9, אינשטיין 67 ו-63 התחילו ב-2017 תיאום תכנון, יצא להם היתר עם מעבר עתידי בזיקת הנאה במרתף עבור אינשטיין 57 שאנחנו דנים פה כעת. הסיבה שנתנו פה גישה תת קרקעית, כי אנחנו לא מאפשרים כניסה דרך אינשטיין, לכן שימרנו את המעבר התת קרקעי.

הלל הלמן: אגף התנועה לא ממליץ על כניסה מאינשטיין בגלל שהוא רחוב ראשי, עם היקפי תנועה שמייעדים לו חזיתות מסחריות.

אלון טל חנני: הכניסה פה נמצאת ברמפה הזאת. פונים לרחוב בארט ונכנסים לרמפה. הרמפה הזאת משרתת את 2 הבניינים האלה, ויוצאים עם אותה רמפה חזרה לרחוב אינשטיין.

מיטל להבי: מה שאתה אומר מאינשטיין נכנסים לבארט.

אלון טל חנני: כל הרחוב עצמו עובר בימים אלה תכנון חדש של אגף התנועה. התושבים פה שמתנגדים זה 3 הבניינים האלה שיש להם מרתף משותף בזיקת הנאה עם רמפה 1, הם בעצם מתנגדים שייכנס פה הבניין הזה בגלל שיהיה עומס של מכוניות ברחוב.

רועי אלקבץ: וזה דבר שלא מאושר בשום מקום, נכון או לא?
אלון טל חנני: לא מאשרים כניסה מרחוב אינשטיין.

מיטל להבי: למעט לרחוב בארט. אתה יכול להראות את יעודי הקרקע בבקשה? מה שאני רוצה להבין זה את הקרבה של הבניין לשצ"פ, עד כמה אתה מקרב את הבניין לשצ"פ?
אלון טל חנני: לפי המדיניות של תמ"א 38, אני צריך לשמור על 3 מ' מגבולות המגרש.
מיטל להבי: כמה עכשיו מגבולות המגרש?
אלון טל חנני: זה בנוי בפועל

אושרת שפי: תסתכל בעמוד 123, אני לא רואה שיש פה הקלה לשצ"פ, מותר 7 מ' מבוקש 7 מ' צידי מערבי.
אלון טל חנני: אין שינוי בקוי הבניין, קוי הבניין בהתאם לתוכנית החלה לתוכנית ההרחבות. הקלה מקו בניין צפוני לכיוון השצ"פ.

אפשרות שפיי: אולי פורסמה הקלה, אבל כשמסתכלים על טבלת הזכויות, רואים שקו הבניין המותר וקו הבניין המבוקש הוא אותו קו בניין, 7 מ'.

מיטל להבי: כמה שאני למדתי בתכנון, ג1 זה תוכנית שמקנה זכויות על הגג מקסימום 40 מ"ר או 65% מגודל הגג, אבל זה חייב להיות מחובר לדירה מתחת?

אלון טל חנני: לא. בהריסה ובנייה מחדש את יכולה לבנות יחידת דיור עצמאית והיא צריכה להיות מינימום 80 מ"ר. בבנייה בשלבים כאשר את מוסיפה רק חלק מהבנייה על הגג, רק אז את יכולה לבנות חדר על הגג של 40 מ"ר והוא מחויב להיות מחובר לדירה למטה.

מיטל להבי: במקרה הזה אז ג1 היא מינימום 80 מ"ר כמו שאתה אומר, והיא מקנה להם עוד 3 יחידות דיור? אלון טל חנני: זה כל מקום שג1 חלה בו.

מיטל להבי: מי יכול להסביר את המכפיל ואם אנחנו מקבלים היטלי השבחה? הלל הלמן: את שואלת על השבחה?

מיטל להבי: מה הביא אותנו למכפיל פי 3 של יחידות דיור, במקום מאוד יקר, שלא צריך לקבל מכפיל כזה? אלון טל חנני: המדיניות מאפשרת. המדיניות נתנה פה איזשהי נוסחה והיא מאפשרת לתת יחידות דיור קטנות.

מיטל להבי: 25 מ"ר, יש פה מדיניות תמורות מאוד נדיבה ואני רוצה לדעת במטרים, מה גודל הבנייה הנכנסת ומה גודל הבנייה היוצאת במטרים?

הלל הלמן: הוועדה המקומית אישרה את מדיניות תמ"א 38 שכוללת את כל הפרמטרים האלה. מיטל להבי: אבל זה מדיניות, מאפשרים לנו סטייה מהמדיניות נכון? בגלל זה קוראים לזה מדיניות. הלל הלמן: או.קיי.

מיטל להבי: זכותי לחקור במדיניות.

חן אריאלי: זאת היתה אמירה, היא שאלה אם יש היטלי השבחה?

אלון טל חנני: לנושא הזכויות, אנחנו לפי תמ"א 38 בנותנים עד 25 מ"ר לדירה קיימת, כל מטר מעבר לזה משלמים אחר כך השבחה. זה לא מכוח תמ"א.

רועי אלקבץ: בעיר תל אביב יפו, תיבדל ותכונן עבר ב-2019, מסמך מדיניות שתוחם את זה עד 12 מ"ר בממוצע.

אלון טל חנני: בתב"עות לא בתמ"א 38.

רועי אלקבץ: או.קיי בתב"ע.

אלון טל חנני: זאת לא תוכנית עם סעיף כוח 23.

הלל הלמן: מה שציינת את התוספת של ה-12 מ"ר זה מדיניות שחלה לגבי תוכניות חדשות להתחדשות עירונית, אנחנו במסלול של תמ"א 38, ובהן יש מדיניות תמ"א 38 שהתייחסה גם לתוספת, גם לצפיפות לפי המדיניות.

רועי אלקבץ: מאוד צפוף שם. תב"ע מ-2014 לא קודמה באזור הזה ולכן יש תלאים של תמ"א 38. בסוף יש שיקול דעת תכנוני.

הלל הלמן: הופעל במהלך תיקון המדיניות ואושר פה בוועדה עם כל הפרמטרים, ועל סמך זה הוגש תיק מידע. מי שקיבל את תיק המידע הסתמך על מה שנמסר לו בתיק המידע ועל המדיניות שפרסמנו, הגיש בקשה שתואמת את המדיניות וכרגע היא מוגשת לאישור. לוועדה יש את הסמכות להחריג פה מהמדיניות.

אף פעם לא עשינו דבר כזה, מבחינת הצוות המקצועי אנחנו עומדים מאחורי המדיניות כפי שהוצגה ואושרה ועליה הסתמכו הבקשות להיתרים.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, למה מופיע בעמוד 151 דורון ספיר ומאיר אלואיל, אתה אומר מאיר, מכיוון שהמדיניות של הקומה היא פחות קומה, הגיעו בקשות סותרות מדיניות, הראלה אומרת יש פה בקשות שחורגות מהמדיניות והוועדה צריכה להפעיל שיקול דעת אם לחרוג מהמדיניות. 3 פעמים הראלה אומרת את זה ובגלל זה החזרתם את זה בלשוב ולדון.

חן אריאלי: היא צודקת. זה בעמוד 151.

אלון טל חנני: אנחנו עושים הפרדה. אמרנו שנושא הצפיפות ששאלת עליו הוא תואם את המדיניות, הצפיפות במגרש הזה, המדיניות נתנה נוסחה והיזם יכול לחשב איך הוא מוסיף את יחידות הדיור במגרש וכמה יחידות דיור מגיע למגרש, זה תואם מדיניות.

מאיר אלוזיל: אני עונה למיטל, כי היא ציטטה אותי ואני עומד על מה שאמרתי שם. זה סותר מדיניות לנושא קומה.

מיטל להבי: רק לנושא קומה? ולא לנושא 7 יחידות בקומה?
מאיר אלוזיל: אמרתי משהו אחר.

אושרת שפי: מיטל, מה שיצא מסדר היום בזמנו, זה הדיון לגבי החריגה מהמדיניות. כיוון שזאת היתה תקופת בחירות, הסבירו שבגלל שהבקשה הזאת סוטה מהמדיניות ובשל תקופת הבחירות וחווות הדעת של מינהל התכנון. היועץ המשפטי של מינהל התכנון הוציא לכל הרשויות המקומיות, לכל הוועדות המקומיות, מכתב שאומר שלא לדון בבקשות שיש בהן סטייה ממדיניות בתקופת בחירות, זה מה שמתואר פה בדברפס. אלון טל חנני: מרחוב אינשטיין כמובן, כל המטרה פה ליצור איזשהו רצף, למרות שיש תב"ע עתידית. מיטל להבי: איפה ל-300 מ' בתוכנית התחבורתית, איפה שמתם את הפריקה והטעינה של המסחר? אלנה דוידזון: היום הבקשה לא כוללת מסחר. היא כוללת מסחר עתידי שיהיה לפי תוכנית 4406.

מלי פולישוק: לבניין הזה אין מסחר?
אלנה דוידזון: לא, אין מסחר, תב"ע 4406 בהכנה. אנחנו מראש מכינים שטח סגור בגובה לפי התב"ע כדי להכניס שם מסחר בכל רחוב אינשטיין.

אודי כרמלי: זה בדיוק העיוותים שאנחנו נאלצים לקבל במתווה הזה של תמ"א 38, אנחנו חושבים שמה שנכון לעשות כאן זה תב"ע שתסדר את זה.
רועי אלקבץ: מתי התחילו, מתי ייגמר?

אודי כרמלי: תראה את העובי של הדברפס כאן ואת ההתנגדויות, ותבין מה קורה כשרוצים לקדם תב"ע יחד עם התושבים. מי שצריך לקדם את התב"ע זה לא רק הוועדה המקומית, זה גם בעלי הזכות בנכס, זכות המלאה, ובדרך כלל אנחנו יודעים שאנשים לא כל כך מתים על זה שקובעים להם חזית מסחרית בנכס בקומת הקרקע. אבל יש כאן אינטרס עירוני מובהק. זה רחוב שדורש חזית מסחרית, רכבת קלה, אנחנו רוצים לעשות את הטרנספורמציה של רחוב שמתחיל באוניברסיטה ונגמר בים ברמה האורבנית. צריך להיות רחוב אינסטנסיבי מבחינת פעילות וזה מה שאנחנו עושים כאן, וכן אנחנו עושים כאן כל מיני תרגילי ביניים כדי לאפשר מצד אחד התחדשות ולא להגיד להם חכו עכשיו 10 שנים, בדיוק כמו שאתה אומר עד שכולם יסכימו על התב"ע, אנחנו מאפשרים לכם לעשות תב"ע. תתחדשו, תהרסו, תבנו, תייצרו, אבל אנחנו נשאיר את החללים האלה כדי שהתב"ע תצק להם את הזכויות המסחריות. כל תב"ע שמייצרת שטח מסחרי נספח התנועה שלה גם מדבר על איפה פריקה וטעינה, כמו שמיטל יודעת היטב. לכן ברגע שיהיה כאן שינוי ותוספת של שימוש מסחרי, התב"ע תדבר גם על פריקה וטעינה.

רועי אלקבץ: אני חושב שמה שאמרתי בהמשך למה שאמרתי כאן קודם על רחוב בארט, על מה קרה, רחוב אינשטיין עושים אותו רחוב יפה ומסחרי וגדול, אחלה, ואז קורה שכל הרחובות לידם נהיים מחנה פליטים. הדבר זה כבר קרה.

אודי כרמלי: אני חייב למחות על מה שאתה אומר. למה מחנה פליטים? בדרום ובמזרח אנחנו עושים יותר זכויות. אל תגזימו. מה שאתם אומרים, נכנס לפרוטוקולים, אנשים קוראים את זה.

רועי אלקבץ: אני מצטער על הביטוי הזה. רחובות צפופים מאוד, אבל אודי, אתה יכול גם פעם בשנה, להגיד רועי וואלה, יש משהו בדבריך. אני רק אומר, אני חי שם, האזור הזה נראה מבחינה אדריכלית - אין שום הרמוניה, לרחוב ליד, זה דומה מאוד לכפר שלם לצערנו. יכול להיות אני מדבר שטויות ואני לא. אודי כרמלי: אתה ממש לא מדבר שטויות, ואני שמח מאוד על הדיון הזה, אני אשתמש בדיון הזה כשנגיע אליכם כאן בתוכנית 5555.

רועי אלקבץ: בסדר גמור, אין בעייה, אנחנו בעד. דבר שני, אני אומר את זה לדרג המקצועי, מבחינת מה זה מסמך מדיניות והנחייה פנימית, מבחינה חוקית זה מסמך מדיניות, זה הנחייה פנימית, כל רשות מינהלית יכולה לקבוע לעצמה הנחייה פנימית, יש חוק תקנות הנחיות פנימיות, אבל אפשר לשנות אותן כלומר החוק מתיר לסטות מהן לפי הקשר. יש מקרים כאלה שאתם יכולים עם הדרג המשפטי ואיתנו יחד להגיד תקשיבו יש הנחייה פנימית שקבענו שהיא תקפה לכל העיר ל-98% מהעיר כשיש מקרה שהוא חריג, ואני חושב שזה כלי שצריך לדעת להשתמש בו בתבונה. זה לא הנחייה פנימית או מסמך מדיניות שקבע ראש העיר שזה נכון ל-99% לפי הקשר מסוים ספציפי זה מותר חוקית וזה כלי נהדר, אני אומר את זה מבחינה קונסטרוקטיבית לא כביקורת.

הלל הלמן: בהחלט הוועדה יכולה לעשות את זה. תשים לב ל-2 דברים, אחד אני מזמין אותך לבדוק את הצפיפות גם אחרי תמ"א 38 בהשוואה למקומות אחרים בעיר. דבר שני, נניח שהיינו עכשיו מקטינים פה, כופים עליו ליצור פחות יחידות דיור ויותר יחידות דיור גדולות. מה שאתה מקבל פה זה יחידות יקרות שכל אחת מהן מגיע לה לפי תקן החנייה 2 חניות. לא היית פותר לא את בעיית החנייה, לא את בעיית הכניסות והיית יוצר כאן דירות לא לאוכלוסיות שאנחנו היינו שמחים שייכנסו לפה. רועי אלקבץ: אני מסכים, אני רק אומר שצריך ללמוד מזה, יש דברים פתורים. מיטל להבי: בכמה מטרים נכנסו ובכמה מטרים אנחנו יוצאים? ואני רוצה להעיר לאודי. אנחנו רואים 30 התנגדויות מחשש של שכנים מעומס תנועה שמגיע גם מהרחוב שאמור לשאת עומס תנועה. כשנביא עוד תב"ע למסחר, אני בעד מסחר לאינשטיין, אנחנו מעמיסים גם יותר יחידות דיור, גם תוספת קומה וגם תוספת מסחר פריקה וטעינה והכל יהיה על בארט, צריך לבנות בפרופורציה, אני רוצה לדעת את המטראז'. אלון טל חנני: נושא המטראז' אנ יכול להגיד בערך - לפי תב"ע יש 1800 בערך, תמ"א 38 מאפשרת תוספת של עוד 2,800 מטר, בסך הכל אפשר להגיע ל-4600 מטר. בקומה טיפוסית קיימת יש 590 מטר. מלי פולישוק: יש לי שאלה יש לי הערה. איך אתה מוסיף את המסחר לבניין שהוא כבר גמור עשוי? האם אתה עושה עמודים או מה? ודבר שני, ממול יש קניון מאוד מוצלח שלא רק בני השכונה באים אליו. יכול להיות לאור כל האילוצים שיש כאן של הכניסות, ולא נחזור על הכל, יכול להיות שבקטע הקטן הזה אפשר לוותר על המסחר, כי הוא רק הולך על הרצון שלכם שכל הרחוב יהיה? לא יקרה אסון. אלון טל חנני: התשובה למיטל, הבניין בנוי על 1844 מטר, מה שאנחנו מאשרים זה 4598 מטר. לגבי המסחר, אינשטיין 63 ו-67 הוא בנוי ולקראת תעודת גמר עם מסחר עתידי בקרקע, גם שאר הרחוב הוא מאושר. הבניין שנשאר ב-57 הוא הבניין האחרון לאורך התוואי הזה. אודי כרמלי: לעניין רחוב מסחרי, אנחנו מאמינים שכמו כל רחוב מסחרי בעיר, יש ערך עצום להמשכיות של רחוב מסחרי פאז הוא ברחוב מסחרי, כמו רחוב אבן גבירול, אנחנו לא מאמינים בכך לא, כן לא, יש רחובות שזאת השפה שלהם, זה בסדר, זאת לא השפה שאנחנו רוצים לאינשטיין, הציר המרכזי מצפון לירקון מתחיל באוניברסיטה ונגמר בים, נכון שהתרגלנו עשרות שנים, לחיות עם אינשטיין מוקף מדשאות ושיכונים פסטורליים ונכון שיש שם קניון שכל הפעילות שלו פנימה, את כל הדברים האלה אנחנו רוצים לשנות. אם אזכיר לכם את נושא הקניון, היה כאן בוועדה אנחנו רוצים להחזין אותו, וכן יצר שם דופן מסחרית, אנחנו לא מאמינים בחיי רחוב, בתפיסה של רחוב, אנחנו לא מאמינים במקטעים ובמתחמים. זה התפיסה. מלי פולישוק: מדברים על מקטע מסוים לא על כל הרחוב, לא צריך להיסחף. אודי כרמלי: תראי מה עושים בבניין אחד, שאין לו חזית מסחרית, איך הוא פוגע בהתנהלות ברחוב. זה בדיוק מה שאנחנו עושים בתב"ע. כל הבעייה כאן בגלל שאנחנו עושים התחדשות מכוח התמ"א, אנחנו לא יכולים לעשות תכנון כוללני ראוי כולל צרכי הציבור וכולל שימושי מסחר. רועי אלקבץ: יש לי שאלה אחת קטנה, לגבי מסחר ברחובות. זה מקובל, זה יפה וזה מכניס לעיר, מישהו בודק את זה מבחינה כלכלית, יש מרכזים בצפון העיר שלא כולם עובדים בתפוסה מלאה, יש מקומות ריקים להשכרה. אודי כרמלי: חד משמעי, הנושא נבדק וגם הוצג בפניכם בוועדה. אנחנו לא עובדים בחלל ריק. אנחנו עובדים מכוחה של תוכנית 5000. אינשטיין נבחר כציר מסחרי, כל הקביעות האלה נבדקו גם בזמנו על ידי כלכלנים ועל ידי מה שנקרא ספייס אינטקס. הטכנולוגיות שבודקים איך המרחב מגיב לתנועות אנשים בכל מיני טכנולוגיות מתקדמות, מחקר של תנועות אותות סלולאריים עד לחקר של כמה עולים ויורדים בתחבורה הציבורית שם, ואנחנו מעריכים ברגע שהרכבת הקלה תעבוד שם, אנחנו מעריכים שתהיה שם פעילות עירונית עניפה. אושרת שפי: הבהרה לעניין הפרוטוקול באינשטיין 57, כשאני עניתי לרועי לעניין הדיון בצוות ההתנגדויות, כשאני אמרתי שהוא לא לבד זה היה באינשטיין 57. הוא שיקף את הדברים גם בבארט והנושא נבדק על ידינו. אני לא רוצה לפתוח את זה, אני רק מבקשת להבהיר את הדברים שאני אמרתי, שהם שבאינשטיין 57 הוא היה עם עוד משתתפים, הוא אמר את הדברים וציין את העובדה שיש לו נכס, העובדה שזה נבדק על ידינו, וכן העובדה שברור שבדיון היום הוא לא היה יכול להשתתף. הבהרה לפרוטוקול. רועי אלקבץ: אני עדיין אומר שאנחנו כנבחר ציבור, אם יש לנו נכסים בטווח של מאות מטרים ספורים שמשפיעים על הנכס שלנו, שלא נכניס את האנשים למצב כזה. מבחינה אתית לא חוקית.

חן אריאלי: אנחנו ניגשים להצבעה. כן, ראש העיר, אם אפשר רק למיקרופון.
רון חולדאי: זה דיון שבו כולם צודקים ובאותה מידה כולם טועים. אחרי שאנחנו עוסקים פה בעתיד, ואנחנו לא יודעים מה יהיה בסוף, אבל אנחנו מנסים להכניס את כל הידע הנצבר שלנו ולקבוע סדרי עדיפויות, והעניין של הפלא שלא הכירו אותו כמו רחובות כמו בן יהודה ודיזנגוף, אלה רחובות בתב"ע עצמה. הגישה הראשונה היתה שהרחובות האלה הם מסחר מלמטה, עברו היסטוריה שלמה והוכיחו את עצמם. כל מה שנבנה מעבר לזה בעיר שלנו, היה את העידן של פעם מה שקוראים פרברים, שכונת מגורים מרכז מסחרי באמצע. ועכשיו הפורום הזה, קרי נבחר הציבור, אישר שאנחנו מתכוונים לעשות שינוי בתפיסה הכללית. מרגע זה הסיפור לא על אינשטיין 57, אינשטיין 57 לא מעניין. אני אגיד לכם כי הבית השני בפרדס של מנטיפיורי כשהוא בא, הבית הראשון היה צפוף מדי. מי שמכיר את הגרלת הצדפים היה המון חנייה, אי אפשר היה לנסוע כי זה היה חול אבל חנייה היה המון. דרך אגב, עדיין בבנייה שכונה לפני זמני, הדבר שנבנה בצפון העיר, בגוש הגדול, זה תוכניות מלפני זמני. באנו ואמרנו שיש לנו 2 הזדמנויות: אחת כשיש לנו שטח פנוי, שדה דוב 3700, הזדמנות שנייה בהתחדשות עירונית לבדוק איפה הצירים וניתן ואפשר לעשות את זה, אינשטיין הוא אטרקציה עם היתרונות העליוניים, מדוע? כי אנחנו עושים זאת בלה גרדיה, ומי שרואה מה שקורה בלה גרדיה מבין שקורה משהו בגלל זה שנכנסו פתאום בניינים עם מסחר. מה קורה לחיי הרחוב, כשפתאום רחוב שמעולם לא היו בו בתי קפה, מתחיל לעבוד. אבל באינשטיין במקום שבו נוסעת הרכבת הקלה, שאין בעיית נגישות, זה בדיוק הסיפור, אז לכן אני לא יכול להגיד לכם אף מילה על אינשטיין 57. אנשים קיבלו זכויות מכורח תמ"א 38 והגדילו את הבית שלהם, הם מתנגדים לבית הבא שמקבל את הזכויות, אבל צריך להיות מספיק ישר כדי להגיד את זה. לכן מה שאני אומר, הבית הזה, אינשטיין 57, הדבר החשוב הוא שישתלב בכל הדבר הגדול ולא לעשות ממנו חריג, כי אם תעשה ממנו חריג, אז יהיה לך עוד חריג ועוד חריג. גם בית שמש גדלה בלי מדרכות כאלה, אבל כשמחילים עם עוד אחד ועוד אחד, דברים משתנים. לכן, כולם צודקים, אני חושב שצריך לאשר.
חן אריאלי: ניגשים להצבעה - אני בעד, אלחנן בעד, רועי ומיטל נמנעים, דייבי בעד.
מלי פולישוק: לא ענית לי לגבי המסחר למטה?
אודי כרמלי: מוסיף את השימוש ומוציא היתר לשימוש הזה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024:

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (אינשטיין 63-67) מכח תמ"א 38/3/א', סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:

-תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות.

-הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.5 מ' כנקבע בתוכנית התקפה ל-4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע.

לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

לאשר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236. לאשר פתרון חנייה עבור מקומות חנייה חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה.

הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התוכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב.

לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.

לעניין כופר חנייה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מקומות חנייה ב-3 קומות מרתפי חנייה כמבוקש.

לעניין ההקלה מקו בניין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בניין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
9	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטח התארגנות לאתר לא יהיה בתחום השצ"פ
4	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
5	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 מ
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון

#	תנאי
	nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
7	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
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
2	רישום תקנה 27 על השטחים הסגורים בקומת הקרקע שירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה והינם מיועדים למסחר בעתיד.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	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.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אלכסנדר קרופיצקי
אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

נוכח המלצת צוות ההתנגדויות לקבל את ההתנגדויות, מומלץ לאפשר לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת, תואמת מדיניות תמ"א 38, וזאת תוך 90 יום.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
7	

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלון טל חנני: מדובר פה בהריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38. מבקשים פה תוספת של קומה בהקלה וסטייה מהמדיניות. רצו להקים בניין של 36 יחידות דיור כיוון שלמרות שהיה רשום בתיקי המידע כל סטייה נדרשת תיאום תכנון, ובציר לוי אשכול אני מזכיר מצד אחד יש את שדה דב שכרגע מתקדם עם חזית מסחרית לרחוב לוי אשכול ואנחנו רוצים לשמר בצד השני את החזית המסחרית הזאת, ולכן על פי המדיניות של תמ"א כמעט בכל האזור לא ניתן להתקדם מכוח תמא 38 אלא רוצים להכין תוכנית לאורך לוי אשכול. קיבלנו בקשה לתמ"א 38. יש פה רצון של הדיירים לבצע חיזוק. הסכמנו בתיאום תכנון עם היזם ועם בעל נציגות של הדיירים לבקש מסחר בקומת הקרקע בגלל שאנחנו רוצים שהרחוב יהיה עם חזית מסחרית.

לאחר שקיבלנו את התוכנית המתוקנת והתקיים דיון בצוות ההתנגדויות, בעלי הדירות טענו שהם מתנגדים שיהיה להם מסחר בכניין, ולכן צוות ההתנגדויות החליט לתת החלטת ביניים ובעצם לאפשר ליזם לתקן את הבקשה ולהגיש את הבניין בהתאם למדיניות, ללא קומה בהקלה וללא מסחר בקרקע, זאת אומרת 8.65. חן אריאלי: לנוכח המלצת צוות ההתנגדויות, אנחנו דוחים את הבקשה ומאפשרים לעורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת. אלון טל חנני: הם ביקשו 9.65 שזה סטייה מהמדיניות, אנחנו מבקשים מהם להגיש תוכנית חדשה עם 8.65 תוך 90 יום.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

נוכח המלצת צוות ההתנגדויות לקבל את ההתנגדויות, מומלץ לאפשר לעורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת, תואמת מדיניות תמ"א 38, וזאת תוך 90 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יואב 9

6332/76	גוש/חלקה	24-0281	בקשה מספר
צהלה	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0897-009	תיק בניין
1,176.00	שטח	22-03260	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נר צוק

יואב 7, תל אביב - יפו 6993807

עורך הבקשה

פיצו קדם

מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 801.02

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: שטחים נילווים: חדר כושר, חדר משחקים, חדר גרנטור וחדר מכונות בריכה

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: קומת מגורים, שטחי ריצוף, שטחי גיבון, בריכת שחיה ובריכות נוי

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: בריכת שחיה, ובריכות נוי, חצר מונמכת, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.50

פירוט נוסף: מבנה מגורים חד קומתי מעל קומת מרתף המשמש שטח נילוה למגורים, במרתף מרחב מוגן גדול למצבי חירום, בקומת קרקע חדרי מגורים וחדר משפחה, בריכת שחיה ובריכות נוי, שטחי גיבון וריצוף. הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבית הקיים והקמת בניין למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, המשמש כממ"ד, חדרי משחקים וחדר כושר.
על המגרש: 2 חניות לא מקורות בטור, בריכות שחיה ובריכות נוי, חדרי מכונות תת קרקעיים, פרגולות מבטון בחזית קדמית וחזית אחורית, גדרות, קיר מסך ופיתוח.
כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת שטח חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי, ב-12.87 לעומת 10 מ"ר המותרים.
- ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, המהווים 92.1 מ"ר (7.83%).
- כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, עבור חדרי כושר ומשחקים.
- הקלה בגובה גדר מזרחית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- הגבהת קיר רפפות עץ במרווח צידי מערבי בגובה של 3.45 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- תוספת שטח מרחב מוגן סטנדרטי, כ-12.50 מ"ר, במרתף, מעבר לתכסית המותרת לפי תוכנית ע.1. 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	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכות השחיה והנוי, וחדרי המכונות והאיזון יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,997.4 ₪.

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 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.
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	הקמת הגדר בגובה 1.50 מ' לכיוון שצ"פ ואישור אגף הנכסים
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלנה דוידזון: מדובר הריסה ובנייה מחדש,
מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להריסת הבית הקיים והקמת בניין למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, המשמש כממ"ד, חדרי משחקים וחדר כושר.
על המגרש: 2 חניות לא מקורות בטור, בריכות שחיה ובריכות נוי, חדרי מכונות תת קרקעיים, פרגולות מבטון בחזית קדמית וחזית אחורית, גדרות, קיר מסך ופיתוח.
כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת שטח חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי, ב-12.87 לעומת 10 מ"ר המותרים.
- ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, המהווים 92.1 מ"ר (7.83%).
- כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, עבור חדרי כושר ומשחקים.
- הקלה בגובה גדר מזרחית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- הגבהת קיר רפפות עץ במרווח צידי מערבי בגובה של 3.45 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- תוספת שטח מרחב מוגן סטנדרטי, כ-12.50 מ"ר, במרתף, מעבר לתכנית המותרת לפי תוכנית ע.1.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכות השחיה והנוי, וחדרי המכונות והאיזון יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,997.4 ₪.

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 והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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

#	תנאי
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	הקמת הגדר בגובה 1.50 מ' לכיוון שצ"פ ואישור אגף הנכסים
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 גרינברג אורי צבי 10

6632/470	גוש/חלקה	24-0291	בקשה מספר
צוקי אביב	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2215-008	תיק בניין
5,535.00	שטח	22-02635	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלית סרוסי

גרינברג אורי צבי 10, תל אביב - יפו 6937916

עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הרחבת 24 מרפסות 23 דירות מתוך 38 דירות בבניין קיים בן 9 קומות ואישור בדיעבד לאיחוד דירות 28-29 הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
אני מתנגדת לפרוייקט הרחבת המרפסות מהסיבות הבאות: 1. מתנגדת להצבת פיגומים בדירתי. (דירה מס' 6) בשל משקלים כבדים, נזקים צפויים ריצוף איטום, נזק כספי ושימוש בשטח הדירה. 2. הדיירים בקומות מעל זורקים חפצים למרפסת דירתי, שופכים דליי מים ללא התחשבות במגורים מתחת והדבר עוד יחמיר. 3. השכנים מעל התנגדו בעבר להצבת פרגולה מסודרת שיאפשר שימוש תקין ובטוח במרפסת שלי. איימו עליי, דרשו פירוקה ביום ההתקנה וגרמו לי לנזק כספי רב. דורשת אישור מוסדר לנושא. 4. בטח כיום שלא נדרש אישור לשם כך. 5. לא מאשרת שימוש שטחי ממ"ד שלא מנוצלים לאור המצב המלחמתי וכעת ללא ידיעת המצב לאחר המלחמה ודברים שידרשו בממדים עתידיים לצורכי הגנה. בנוסף, הדבר דורש הצבעה והסברת המשמעויות לשם כך לכלל הדיירים בבניין. 5. לפני זמן לא רב סיימו פרוייקט הכרחי של הדבקת אריחים והדבר היווה מטרד ומשמעויות כספיות בהשכרת דירות.	רויטל בינשטוק - גרינברג אורי צבי 10, תל אביב - יפו 6937916	1

#	מתנגדים	נימוק
		6. תקופת המלחמה מהווה נקודת זמן בעייתית בהצבת פיגומים בבניין ויכולת חדירה קלה לכתים. סבורה שהתקופה הזו איננה מתאימה לפרוייקטים שהינם דחופים במיידית.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. המתנגדת הינה הבעלים בדירה 6, קומה א' ואינה משתתפת בבקשה. הצבת פיגומים הינה בהתאם לחו"ד מהנדס, המבקשים מתבקשים לשפץ חזיתות לאחר סיום העבודות.</p> <p>2. לא ניתן למנוע מהמבקשים לממש את זכותם להגדיל את המרפסת שלהם על חשבון שטחי הממדים והטענות הנוגעות ליחסים שבין השכנים אינן טענות תכנוניות.</p> <p>3. עניין הפרגולה יש להסדיר ע"פ חוק.</p> <p>4. ניוד שטחי הממ"ד מזירת המתנגדת אינם מנוצלים בבקשה זו והם נשארים לזכותה.</p> <p>5. במידה והמתנגדת אינה משתתפת בבקשה, אין דרישה לתשלום ממנה.</p> <p>6. אין מניעה למנוע מבעלי הדירות להרחיב את מרפסותיהם.</p>	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 24 מרפסות פתוחות הקיימות באגף מערבי וצפוני, עבור 24 יח"ד, אשר אושרו כמרפסות 'מדלגות', בבניין בן 11 קומות מעל קומת כניסה ומרתף משותף עבור 38 יח"ד.
עבור דירה מס' 12 בקומה 3 ודירה מס' 17 בקומה 4, מבוקשת הרחבת המרפסת ע"י יציקת ריצפה בתחום החלל, ומעקה, ללא גישה מהדירה, כולל ההקלה הבאה: ניוד שטחי ממ"דים (שנבנו בפועל, לפי היתר מקורי של הבניין בשטח של כ-12 מ"ר אך חושבו בהיתר בשטח שירות של 5 מ"ר + עובי קירות, לטובת הגדלת 24 מרפסות קיימות עבור 24 יח"ד בשטח של 4 מ"ר ליח"ד.
לאשר איחוד של 2 דירות מס' 28 ו-29, (תת חלקה 70) בקומה 7 אשר אוחדו לפי תשריט הבית המשותף. לדחות את ההתנגדות שכן לא ניתן למנוע מבעלי הזכויות להרחיב את מרפסותיהם. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חמרי הגמר עבור המרפסות שנוספו יהיו כדוגמת הקיים.

#	התנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת הפרגולות השייכות לדירות 36 ו-37 בקומה 9, שנבנו ללא היתר. הריסת סגירת מרפסת שירות בדירה מס' 5 בקומה 1, שנבנתה ללא היתר, עם תחילת עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שניתנו בתיק המידע - 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

אלנה דוידזון: הגדלת שטח מרפסות פתוחות בבניין קיים על חשבון שטח הממ"ד.
מיטל להבי: במהות הבקשה, כנראה שזה טעות סופר, כתוב שאתם נותנים את המרפסות על חשבון ניוד שטחי ממ"דים.
אלנה דוידזון: נכון אני רואה.
מיטל להבי: על 5 מ' ונבנה בפועל 9 מ', ואז יש עודף 4 מ'.
אלנה דוידזון: בנו 9' אבל חושב 5 מ' פלוס עובי קירות מסביב.
מיטל להבי: לא טוב, כתוב חושבו בהיתר שטח 5 מ', נבנה בפועל 9 מ', אני רואה פשוט, שנבנה יותר ב-4 מ'.
אלנה דוידזון: אנחנו נתקן את זה.
חן אריאלי: לתקן את ההערה, מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-002 מתאריך 14/08/2024:

23. לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 24 מרפסות פתוחות הקיימות באגף מערבי וצפוני, עבור 24 יח"ד, אשר אושרו כמרפסות 'מדלגות', בבניין בן 11 קומות מעל קומת כניסה ומרתף משותף עבור 38 יח"ד.
עבור דירה מס' 12 בקומה 3 ודירה מס' 17 בקומה 4, מבוקשת הרחבת המרפסת ע"י יציקת ריצפה בתחום החלל, ומעקה, ללא גישה מהדירה, כולל ההקלה הבאה: ניוד שטחי ממ"דים (שנבנו בפועל, לפי היתר מקורי של הבניין בשטח של כ-12 מ"ר אך חושבו בהיתר בשטח של 5 מ"ר + עובי קירות, לטובת הגדלת 24 מרפסות קיימות עבור 24 יח"ד בשטח של 4 מ"ר ליח"ד

לאשר איחוד של 2 דירות מס' 28 ו-29, (תת חלקה 70) בקומה 7 אשר אוחדו לפי תשריט הבית המשותף. לדחות את ההתנגדות שכן לא ניתן למנוע מבעלי הזכויות להרחיב את מרפסותיהם.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חמרי הגמר עבור המרפסות שנוספו יהיו כדוגמת הקיים.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הפרגולות השייכות לדירות 36 ו-37 בקומה 9, שנבנו ללא היתר. הריסת סגירת מרפסת שירות בדירה מס' 5 בקומה 1, שנבנתה ללא היתר, עם תחילת עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שניתנו בתיק המידע - 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.

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 פטאי יוסף 16

6769/55	גוש/חלקה	24-0387	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	14/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0989-016	תיק בניין
7,172.00	שטח	22-02505	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמיחי כמילאן
פטאי יוסף 16, תל אביב - יפו 6997337 אורית ליכטר
פטאי יוסף 16, תל אביב - יפו 6997337

עורך הבקשה

אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: -תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע
-תוספת מרתף המוצמד ליח"ד מעליו+חצר אנגלית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להרחבה חד כיוונית וחפירת קומת מרתף חלקית עבור יח"ד המזרחית באגף האמצעי
בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים לא מנוצל, עבור 12 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלה הבאה:

תוספת של 6% יחסיים (המהווים 8.17 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי תכנית 2310 החלה על המגרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

התנאי 2
ההיתר הוא בכפוף להתחייבות המבקשים (מתאריך 11.10.2023) להשתתפות בשיפוץ הבניין לפי דרישות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפי השיפוץ בהנחיות המרחביות ובמדיניות, בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.

תנאים לתעודת גמר

התנאי 1
צביעת החזית הראשית (צפונית) בהתאמה לגוון שאושר עבור ההרחבה העורפית (דרומית) וכן סילוק כל המזגנים הקיימים על חזיתות הבניין והעתקתם למסתור מזגנים, הכל כפי המוצג בתכנית ההיתר. מסתור המזגנים ימוקם בחלל גג המדרגות המשותף ובחצר האנגלית בחזית העורפית של הבניין.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0013-2 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להרחבה חד כיוונית וחפירת קומת מרתף חלקית עבור יח"ד המזרחית באגף האמצעי בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים לא מנוצל, עבור 12 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלה הבאה:

תוספת של 6% יחסיים (המהווים 8.17 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי תכנית 2310 החלה על המגרש.

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
2	ההיתר הוא בכפוף להתחייבות המבקשים (מתאריך 11.10.2023) להשתתפות בשיפוץ הבניין לפי דרישות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפי השיפוץ בהנחיות המרחביות ובמדיניות, בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	צביעת החזית הראשית (צפונית) בהתאמה לגוון שאושר עבור ההרחבה העורפית (דרומית) וכן סילוק כל המזגנים הקיימים על חזיתות הבניין והעתקתם למסתור מזגנים, הכל כפי המוצג בתכנית ההיתר. מסתור המזגנים ימוקם בחלל גג המדרגות המשותף ובחצר האנגלית בחזית העורפית של הבניין.

#	תנאי
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד 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 זרובבל יעקב 21

6626/39	גוש/חלקה	24-0464	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	01/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0852-004	תיק בניין
1,184.00	שטח	22-02283	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: ללא מרתף
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחייה וחדר מכונות, כמות מקומות חניה: 2
פירוט נוסף: בית מגורים צמוד קרקע 1 יח"ד

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש (למעט גדר צדדית-צפונית וגדר אחורית מערבית) והקמת יח"ד קטנה בת קומה אחת עם גג שטוח, בקיר משותף עם הבניין הקיים במחצית הצפונית של המגרש.

על המגרש: הסדרת מ"ח אחד מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב זרובבל יעקב הכוללת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברוחב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל (ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

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

#	התנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת תכנית החתומה ע"י רמ"י

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,157.9 ט.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	הריסת הגדר הפולשת לרחוב זרובבל יעקב, והקמת גדר חדשה בהתאם לתכנית ההיתר.
2	הריסת הסככות והמחסנים הקיימים במגרש, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0013-2 מתאריך 14/08/2024:

27. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש (למעט גדר צדדית-צפונית וגדר אחורית מערבית) והקמת יח"ד קטנה בת קומה אחת עם גג שטוח, בקיר משותף עם הבניין הקיים במחצית הצפונית של המגרש.
על המגרש: הסדרת מ"ח אחד מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב זרובבל יעקב הכוללת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

28. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל (ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,157.9 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת הגדר הפולשת לרחוב זרובבל יעקב, והקמת גדר חדשה בהתאם לתכנית ההיתר. הריסת הסככות והמחסנים הקיימים במגרש, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	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 יבנה 4

6937/6	גוש/חלקה	23-1255	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0050-004	תיק בניין
436.00	שטח	21-01252	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צוות שלמה ברקוביץ בע"מ
הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

עורך הבקשה

רמי וימר
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 837.54, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה רובוטית, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 13, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: דירת גג לפי תכנית ג, בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

לאשר הריסת מבנה מגורים קיים, מכח תמ"א 38, בן 2 קומות מעל קומת מרתף חשופה חלקית בעל 5 יח"ד, והקמת מבנה מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף ובור למתקן חניה, עבור 13 יח"ד חדשות הכולל:

בקומת מרתף 1-: מתקן חניה אוטומטי ל-14 כלי רכב בעומק של 3 קומות, 13 מחסנים, חדרים טכניים. בקומת הקרקע: יח"ד הכוללת ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר אופניים, חדר אשפה, מעלית רכב למתקן חניה, חדר גז, לובי כניסה.

בקומה 3-1: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גוזזטרה בכל אחת

בקומה 4: 2 יח"ד עם ממ"ד, מפלס תחתון של יח"ד אחת דירת דופלקס עם ממ"ד

קומת גג: מפלס עליון של דירת דופלקס עם מרפסות גג

גג עליון: קולטי שמש, מעבי מזגנים.

בכל הקומות: חדר מדרגות ומעלית עם עצירה בכל קומה.

בחצר: חצר מוצמדת לדירת הקרקע בעלת שני מפלסים, שתי אדניות בכניסה לבניין, אבני דשא, פיתוח השטח, גמל מים, חניית אופנועים.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

1. חריגה בקווי הבניין אחורי 4.5 מ' וצידי 2.5 מ'
2. תוספת של 1.65 קומות
3. תוספת זכויות בסך של עד 815 מ"ר
4. תוספת 5 יח"ד

כולל ההקלות הבאות:

1. בקשה לפטור תכנון מרפסת שירות דירתי
2. הקלה להבלטת מרפסת בקו בנין אחרי וקדמי עד 40%

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 והוטמן באתר מורשה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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

- | # | התנאי |
|----|--|
| ג. | הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| ד. | החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | 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 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |

הערות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לאשר הריסת מבנה מגורים קיים, מכח תמ"א 38, בן 2 קומות מעל קומת מרתף חשופה חלקית בעל 5 יח"ד, והקמת מבנה מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף ובור למתקן חניה, עבור 13 יח"ד חדשות הכולל:

בקומת מרתף 1-: מתקן חניה אוטומטי ל-14 כלי רכב בעומק של 3 קומות, 13 מחסנים, חדרים טכניים. בקומת הקרקע: יח"ד הכוללת ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר אופניים, חדר אשפה, מעלית רכב למתקן חניה, חדר גז, לובי כניסה.

בקומה 3-1: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בכל אחת

בקומה 4: 2 יח"ד עם ממ"ד, מפלס תחתון של יח"ד אחת דירת דופלקס עם ממ"ד

קומת גג: מפלס עליון של דירת דופלקס עם מרפסות גג

גג עליון: קולטי שמש, מעבי מזגנים.

בכל הקומות: חדר מדרגות ומעלית עם עצירה בכל קומה.

בחצר: חצר מוצמדת לדירת הקרקע בעלת שני מפלסים, שתי אדניות בכניסה לבניין, אבני דשא, פיתוח השטח, גמל מים, חניית אופנועים.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

1. חריגה בקווי הבניין אחורי 4.5 מ' וצידי 2.5 מ'

2. תוספת של 1.65 קומות

3. תוספת זכויות בסך של עד 815 מ"ר

4. תוספת 5 יח"ד

כולל ההקלות הבאות:

1. בקשה לפטור תכנון מרפסת שירות דירתית
2. הקלה להבלטת מרפסת בקו בנין אחרי וקדמי עד 40%

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

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 נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 והוטמן באתר מורשה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ליליאן 5

6217/270	גוש/חלקה	23-0739	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0548-005	תיק בניין
544.00	שטח	22-03262	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית בליליאן 5 בע"מ
עמוס 7, רמת גן 5223111

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 796.21, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה ושטח נלווה למגורים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 19, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור ומערכות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150,

נפח חפירה (מ"ק): 4,286.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וחדר יציאה לגג, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה ובניית מבנה חדש בן 6 קומות, ו 2 קומות גג חלקיות ו-3 קומות מרתף, עבור 19 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה

#	התנאי
	מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
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

- # התנאי
ניתנת לפיצול
ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
- 5 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
- 6 הריסה בפועל של כל החורג
- 7 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
- 8 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וחדר יצאה לגג, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה ובניית מבנה חדש בן 6 קומות, ו 2 קומות גג חלקיות ו-3 קומות מרתף, עבור 19 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי . גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונת יגיע ל 2.5 מ'

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

תנאים למתן היתר

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

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 כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
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 ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
6	הריסה בפועל של כל החורג
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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 הבנייה.



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 24283 בקשת רישוי: 23-0739
עמ' 74

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר כוכבא 32

7092/121	גוש/חלקה	24-0928	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	03/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0085-032	תיק בניין
414.00	שטח	23-02146	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דניאל עדקי

החרוב 15, מבשרת ציון 9070515
בר כוכבא 32, תל אביב - יפו 6342719

עורך הבקשה

גרי שפיר

מגן דוד 63, הרצליה 4634763

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 5, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת מרתף, קומת קרקע, קומות טיפוסיות 1-3, שטח התוספת (מ"ר): 47.50, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בגרעין המדרגות הקיים והקמת מעלית, הקמת גרם מדרגות חדש, שינויים במבואת הכניסה וחיידושה. הגדלה של דירה קיימת בפועל מס' 2 בקרקע למינימום של 35 מ' לפי תכנית רובע 3, תוספת אחרת: ממ"דים בקומות, הריסת מרפסות בחזית הצפונית שלא לפי היתר מקור והקמת מרפסות חדשות באותה חזית לפי היתר מקור (בצמוד לחדרי הרחצה), שימוש המקום כיום: בהיתר בהיתר בית מגורים בן 3 קומות על עמודים. פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 367.25, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 144.27, שטח פרגולה (מ"ר): 51.00, חומר הפרגולה: בטון ועץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1959, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 13.63, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.11, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.68 בריכה: נפח (מ"ק): 17.30, קומה: 6, מיקום: גג עליון צד מערב, גודל: 6.47x2.70x1.20 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)

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף, המכיל 8 יח"ד בהיתר, כך שסה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 13 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 5 דירות חדשות).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 12/04/2024 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,126.00 ₪.
6	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	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.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

#	התנאי
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 03/10/2021 שמספרו 202101637 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024:

29. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף, המכיל 8 יח"ד בהיתר, כך שסה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 13 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 5 דירות חדשות).
30. לאשר פתרון חלופי להסדרת 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 12/04/2024 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,126.00 ₪.
6	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	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.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#	תנאי
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 03/10/2021 שמספרו 202101637 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	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.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויזל 8

6215/189	גוש/חלקה	23-1290	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0276-008	תיק בניין
570.00	שטח	22-01441	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לכ העיר העברית בע"מ
הזוהר 24, תל אביב - יפו 6233912

עורך הבקשה

אורי מיליק
יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 72.38
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, חומר הפרגולה: בטון/ אלומיניום,
השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף ודירה על הגג עבור 16 יח"ד. סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 21 יח"ד (15 קיימות + 6 חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5036.00 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

התנאי	#
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 1 עצים במגרש ובסביבתו.	8
אישור רשות הכבאות	9

תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה	2
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.	3
יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.	4
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	7

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
סקר אסבסט:	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.	
הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.	2
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	3
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	4

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
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	1
שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 202201441 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.	2

התנאי
השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש
כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,
לביקורת וקבלת הנחיות.
3 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: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

31. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות
מעל קומת עמודים, מקלט במרתף ודירה על הגג עבור 16 יח"ד. סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין
בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 21 יח"ד (15 קיימות + 6 חדשות).
32. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן
חניה

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5036.00 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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 1 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#	תנאי
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	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 ינתן 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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 בתיק המידע שמספרו 202201441 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	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 עקיבא אריה 25

6213/1336	גוש/חלקה	23-0448	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0569-025	תיק בניין
353.00	שטח	21-00497	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרנק עזר סלמה

אלוני ניסים 4, תל אביב - יפו 6291918 סשה יאקוט סלמה

אלוני ניסים 4, תל אביב - יפו 6291918

עורך הבקשה

תהילה מגיאר שלף

קוממיות 18, רמת השרון 4724647

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 277.06,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר: חניה, מקווה, ח.כושר, ח.כביסה,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר:

ג'קוזי,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2,

פירוט נוסף: מבנה בן 3 קומות המיועד להריסה (שטח הריסה : 277.06) והקמת מבנה מגורים חדש הכולל:

מרתף המכיל מקלט וחדרי עזר, חניה, מקווה, חדר כושר וחדר כביסה + 2 קומות מגורים וחדר יציאה על הגג,

חדר מכונות מעלית ומיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה וגקוזי. בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ומתקן חניה,

ברכה: קומה: 0 קרקע

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
נבקש להזגיש כי לאור הקרבה והבדלי הגובה בין המגרשים יש צורך בחפירות כלונסאות דיפון על ידי המבקשים צמוד לגבול המגרש באופן שלא יפגע במרתף ביתה של ד"ר שסקין. בחתך שהוצג בבקשה יש לכלול גם את המרתף ולוודא שאין פלישה ו או פגיעה בו. ולוודא שאכן נחפרים כלונסאות בשטח המבקשים. בנוסף יש לשמור על גובה הגדר כפי שהיא היום - ללא שינוי.	רויטל שסקין - עקיבא אריה 23, תל אביב - יפו 6215423	1

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה מלווה בייעוץ מקצועי ע"י לעניין החפירה והביסוס. היתר לבקשה יוצא עם תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל אמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. וכן לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת ובניית בניין בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד (קוטג')**

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי דרומי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.55 מ'

3. **לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה מלווה בייעוץ מקצועי ע"י קונסטרוקטור לעניין החפירה והביסוס. היתר לבקשה יוצא עם תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל אמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

התנאי	#
פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה	4
כל הגדרות העולות על 1.50 מ' יהיו בבניה קלה בלבד.	5
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17344 ט.	6
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.	7
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	

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
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 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.	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 שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	5

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת ובניית בניין בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד (קוטג')

כולל ההקלות הבאות:

33. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי דרומי . גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.55 מ'

לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה מלווה בייעוץ מקצועי ע"י קונסטרוקטור לעניין החפירה והביסוס. היתר לבקשה יוצא עם תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל אמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	כל הגדרות העולות על 1.50 מ' יהיו בבניה קלה בלבד.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17344 ט.
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.

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	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.

#	תנאי
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

תנאים לתעודת גמר

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

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 נחלת בנימין 65, שדרות רוטשילד 21

7461/26	גוש/חלקה	23-1709	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	04/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0003-065	תיק בניין
507.00	שטח	22-03241	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת נאווי את חורי בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

יואב מסר
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 498.88
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, מסעדה, אחר: מטבח
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: מלון
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הוגשה התנגדות משרד הביטחון הבעלים של מוזיאון ההגנה ע"ד אליהו גולומב במגרש הסמוך. להלן עיקרי ההתנגדות: (1) השימושים המבוקשים בקומת הקרקע הינם בניגוד להוראות התוכניות החלות. (2) השימוש בבניין לבית מלון נוגד הוראות התוכנית (3) השימושים בתת קרקע בחריגה מהוראות תכנית ע'1' (4) לא צורפה טבלת שטחי המרתפים (5) מבוקשת הקלה של 10% בלבד בקוי מגרש אולם המרתפים מבוקשים עד קו בניין 0 (6) יש להתנות מתן היתר בהפקדת פוליסת ביטוח צד ג' (7) מבוקשות קומות מעל הינתן לאישור מכח תמ"א 38	אילנית זלינגר -	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>(1) שימוש לבית מלון אינו שימוש למגורים והמסעדה המוצעת בקומת הקרקע הינה לשימוש המלון ואינה שטח מסחר. על כן המוצע תואם את הוראות התכנית והטענה אינה מתקבלת.</p> <p>(3) בהתאם לחו"ד המחלקה המשפטית מתאריך 19/10/23 - ראה הערה מס' 2, ניתן לאשר את השימושים המבוקשים במרתפים. הטענה אינה מתקבלת.</p> <p>(4) הטענה אינה נכונה.</p> <p>(5) המרתפים בהתאם להוראות תכנית ע'1' המאפשרת בניה עד קו המגרש. ההקלה המבוקשת היא מקוי בניין מעל הקרקע ונין לאשרה. - הטענה אינה מתקבלת</p> <p>(6) קיים תנאי כזה בתנאים להיתר.</p> <p>(7) הטענה אינה נכונה. המבוקש הינו בהתאם למדיניות מכח תמ"א 38 באזור.</p>	1

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף בייעוד של בית מלון עבור 55 חדרים.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה קומה קרקע מ' 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.5 מ'
- בריכת שכשור
- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 60% במקום 50% המותרים על פי תכנית
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה אין % מן המרווח המותר
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

34. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
35. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'
3. לדחות את ההתנגדות שכן, השימוש הינו על פי תכנית, והמבוקש תואם מדיניות תמ"א 38, הנחיות מרחביות ותכניות חלות.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי	#
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.	5

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.	1
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט	2

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1
הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים: - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחלת בניימין ושדרות רוטשילד - יעוד המבנה לשימוש למלונאות בלבד. - המלון כולו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה. - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.	2
רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת העירייה להבטחת שימוש של מלון ולמניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה	3
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	4
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל של 10 לפחות במגרש	5
אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה	6
	7
אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל	8
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.	
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל של 10 לפחות (4) במגרש.	9
אישור רשות הכבאות	10

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

איריס גלאי: מבקשת להוסיף את התנאי, קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל של 10 לפחות במגרש. חן אריאלי: להוסיף.

ההחלטה: החלטה מספר: 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף בייעוד של בית מלון עבור 55 חדרים.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.5 מ'
- בריכת שכשוך
- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 60 % במקום 50 % המותרים על פי תכנית
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה אין % מן המרווח המותר
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
- 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'**

3. לדחות את ההתנגדות שכן, השימוש הינו על פי תכנית, והמבוקש תואם מדיניות תמ"א 38, הנחיות מרחביות ותכניות חלות.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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,

#	תנאי
	על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים: - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחלת בניימין ושדרות רוטשילד - יעוד המבנה לשימוש למלונאות בלבד. - המלון כולו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה. - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת העירייה להבטחת שימוש של מלון ולמניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל של 10 לפחות במגרש
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל של 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויזל 12

6215/187	גוש/חלקה	24-0888	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0276-012	תיק בניין
570.00	שטח	21-02215	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ויזל 12 ת"א תמ"א 38 בע"מ
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

עורך הבקשה

יפתח חיינר
תרשיש 11, קיסריה 32587

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 978.85
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה, חדר שנאי חח"י,
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 3 יח"ד גן
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 19
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: גג משויך לדירה עליונה כולל בריכה פרטית
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ארנון הירש - ויזל 12, תל אביב - יפו 6424114	1. שטח דירת התמורה קטן משטח דירת המקור 2. תכנון הדירה המוצעת לי לקוי. 3. הסדר הח?יה לקוי 4. הועדה המקומית, כשיטה, פועלת שלא כדין בכל הקשור להמצאת הודעות לבעלי זכויות בנכס 5. לא נראה כי תוקנו ההערות שהועדה דרשה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	(1) 2) הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בהיבטים התכנוניים בלבד. (3) הסדר החניה עבר ביקורת ל מתחנת תנועה וחניה האמונה על הבדיקה וקיבל אישורם.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	4) על פי המוצגים שהוגשו נשלחו הודעות לזכאים בהתאם לתקנות החוק והבקשה הוגשה חתומה ע"י מרבית החוכרים בנכס. הוצג יפוי הכח. 5) הבקרה המרחבית נעשתה על גבי תכנית מתוקנת.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 7 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה
3. לדחות את ההתנגדות כמפורט:
 1. לעניין סעיף 1+2 לטענות המתנגד, יובהר כי מדובר בהתנגדות קניינית. יובהר כי הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בהיבטים התכנוניים בלבד.
 2. לעניין סעיף 3, הסדר החניה עבר ביקורת ל מתחנת תנועה וחניה האמונה על הבדיקה וקיבל אישורם.
 3. לעניין סעיף 4, על פי המוצגים שהוגשו נשלחו הודעות לזכאים בהתאם לתקנות החוק והבקשה הוגשה חתומה ע"י מרבית החוכרים בנכס. הוצג יפוי הכח.
 4. לעניין סעיף 5, הבקרה המרחבית נעשתה על גבי תכנית מתוקנת.

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
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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

התנאי
7 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10294.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 4 | 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 |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה, תואם תוכנית רובע.

מיטל להבי: מקטינים לה את הבית. תמ"א 38 אמורה להגדיל את הבית לא להקטין אותו. אני שואלת את עצמי למה?

שמעון ברנשטיין: אנחנו ברובע 3.

מיטל להבי: בשביל הריסה ובנייה מחדש, היא לא יכולה בשביל תמ"א 38 לסטות מקווי בניין? שמעון ברנשטיין: כשהבקשה מכוח תמ"א 38, ניתן בהקלה להקטין קווי בניין.

מיטל להבי: ברובעים שמפנימה את תמ"א 38 לתוכה, היא לא סוטה בקווי הבניין? שמעון ברנשטיין: לא, היא קבעה את קווי הבניין.

מיטל להבי: אתה מבין שמה שזה אומר שברובעים שיש קווי בניין, זה לא יוכל להתממש אם זה מקטין את הדירות?

שמעון ברנשטיין: אני לא יודע, לא בטוח. זה תלוי בתכנון של היזם.

מיטל להבי: הוא היה יכול לעשות תכנון אחר, שלא להקטין את הדירות? שמעון ברנשטיין: משער שכן.

מיטל להבי: נשלח אותו לתכנון מחדש. זאת לא סוגיה קניינית, אני לא מבינה איך מקטינים למישהו במסגרת תוכנית את הבית.

שמעון ברנשטיין: הם ילכו אחר לדיון מול המפקחת.

אודי כרמלי: בסוף זאת תוכנית שחותמים עליה, אם מישהו מתנגד לזה, זכותו המלאה להתנגד לזה, אבל הסיטואציה היום שבה אנשים מקבלים 0 תמורות וגם מינוס תמורות קיימת במרכז העיר. אני מזכיר שעדיין המינוס תמורות האלה עדיין בשווי יוסיף להם מיליון שקל לערך כי מדובר על בניין חדש עם חנייה ועם ממ"ד ועם הכל, אז בן אדם עושה את השיקולים שלו, אם מתאים לו או לא מתאים לו, אבל מפה עד לפגיעה.

מלי פולישוק: השאלה היא אחרת. האם אפשר להזיז את קווי הבניין למשל בממ"ד, אפשר עד 2 מ'?

שמעון ברנשטיין: לא. מדובר על הריסה ובנייה מחדש.

מלי פולישוק: אי אפשר להקטין את קווי הבניין?

אודי כרמלי: יש הרבה סיטואציות במרכז העיר שבבנינים שבנויים היום בנויים מכורח כל מיני בניות עבר וכו'. מי שזוכר, היתה פרקטיקה שאנשים השאירו כמה קירות מסים ליפול כדי להגיד שזה לא בנייה חדש אלא תוספת. הפסקנו עם זה. אתה בונה בניין חדש, אתה בונה חדש, המחיר כן, שקווי הבניין שלך יצטמצמו

בהתאם לקוי הבניין שכל הרחוב מסודר בהם.

מלי פולישוק: שולחים אותה למצות את זכויותיה.

אודי כרמלי: יש כאן סוגיה קניינית מובהקת.

חן אריאלי: צריך להצביע שמית. אני בעד, אלחנן בעד, רועי בעד, דייבי בעד, מיטל נמנעת. אישרנו את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0013-2 מתאריך 14/08/2024:

36. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 7 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד

37. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

38. לדחות את ההתנגדות כמפורט:

i. לעניין סעיף 1+2 לטענות המתנגד, יובהר כי מדובר בהתנגדות קניינית. יובהר כי

הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בהיבטים התכנוניים בלבד.

ii. לעניין סעיף 3, הסדר החניה עבר ביקורת ל מתחנת תנועה וחניה האמונה על הבדיקה

וקיבל אישורם.

- iii. לעניין סעיף 4, על פי המוצגים שהוגשו נשלחו הודעות לזכאים בהתאם לתקנות החוק והבקשה הוגשה חתומה עי" מרבית החוכרים בנכס. הוצג יפוי הכח.
- iv. לעניין סעיף 5, הבקרה המרחבית נעשתה על גבי תכנית מתוקנת.

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10294.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טשרניחובסקי 32

6911/102	גוש/חלקה	23-1306	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0783-032	תיק בניין
385.00	שטח	22-02967	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טשרניחובסקי 32 תל אביב בע"מ
חרצית 33, יבנה 8157681

עורך הבקשה

יאיר תורג'מן
ת.ד. 2903, קדימה-צורן 6092000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם מהבניין בטשרניחובסקי 30 הבנוי בחלקו בקיר משותף, לטענתם: 1. הקמת מתקן חנייה מוטמן עלול לחבל ביציבות המבנה מפאת צמידותו למבנה שלהם, בנוסף רדיוס הכניסה והיציאה יגרום לגריעת חניות ברחוב 2. מתנגדים לחריגה מקווי בניין, שכן גם לבניין שלהם לא אושרה הקלה בקווי בניין 3. מתנגדים להקטנת קווי הבניין לטובת ממ"דים לאור כך שלא אושר גם להם	יוסי מרגלית - טשרניחובסקי 30, תל אביב - יפו 6342804	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	1. כל בקשה מלווה בחוות דעת של מהנדס ובחתימתו וזאת לאחר שבדק שהתוספת המבוקשת לא תפגע ביציבות מבנים סמוכים, בנוסף, תנאי לתחילת עבודת הבנייה הינו הפקדת התחייבות לכך שבעל ההיתר יתחייב לתקן כל נזק שייגרם למבנים הסמוכים, בנוסף נציין כי גריעת מקום חנייה ברחוב לטובת 10 אחרות היא פתרון רצוי אשר אמור להפחית מהעומס ברחוב. 2. מדובר על הקטנת קו בניין נקודתית לטובת תוספת מעלית, אין מדובר על	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הקלה אלה משלוח הודעות לטובת יידוע השכנים בהתאם לתכנית 2710 למעליות, נציין כי גם הבניין המתנגד קיבל הקטנת קווי בניין לטובת מעלית. 3. לא מבוקשים ממ"דים בחריגה מקווי הבניין אלה קירות חיזוק מעטפת לכל הבניין, ניתן לאשר מכח תמ"א 38	

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

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף המכיל 8 יח"ד מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. בקומת המרתף: חדר הסקה, ריכוז חשמל, מקלט ותוספת מתקן חנייה רבובטי בעל 4 מפלסים
2. בקומת הקרקע: הגדלת הקומה בחזית הדרומית לטובת הרחבת לובי הכניסה עד הבניין הבנוי בקיר משותף.
3. בקומות הקיימות (א', ב' ו- ג'): תוספת מסתורי כביסה.
4. קומה ד' החדשה: הקמת קומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד, חדר מחוזק לכל דירה ומרפסות בקונטור המרפסות שמתחת.
5. קומה ה' חלקית חדשה: המכילה יחידת דיור אחת עם חדר מחוזק ומרפסות גג. - גג עליון: עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המכיל קולטי שמש.
6. בכל הקומות: קירות הקשחה היקפיים ומעלית עם עצירות בחצאי מפלסים.
7. בחצר: נישות לבלוני גז בגדר הצפונית ואשפה בגדר הצד הדרומית, משטח כניסת רכבים למתקן תת קרקעי, שטחים מרוצפים וגיבון.
8. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 12 יח"ד (8 קיימות + 4 קיימות).

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

- א. תוספת קומה חלקית בתכסית של 65%
- ב. חריגה מקווי בניין לטובת קירות חיזוק
- ג. תוספת יחידת דיור בקומת הגג

כולל ההקלות הבאות:

- א. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הקדמי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3 מ'
- ב. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- ג. הגבהת קומת הגג

לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות וההנחיות החלות ולא מבקשים חריגה מקווי בניין ממה שכבר קיים+ קירות חיזוק, בנוסף פתרון החנייה המבוקש ייתן פתרון ל 10 יח"ד וייקל על עומס החנייה ברחוב

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי	#
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	4
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	5
הסכמת בעלי הזכויות במרתף (תת חלקה 1) לשינויים המסומנים במרתף, סימון שימוש בהתאם להיתר קיים ושינויים בפתחים ע"י אטימתם	6
אישור רשות הכבאות	7

תנאים בהיתר

התנאי	#
שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5563.00 ₪.	2
לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.	3

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
התאמת השימוש במרתף הקיים לשימוש המותר בהיתר 775 משנת 1961 וקבלת אישור הפיקוח לכך	2
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.	3
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	4
יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.	4
לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. 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
	6

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.	1
השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901036 על כל 21 סעיפיה.	2
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	3
הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר	4

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף המכיל 8 יח"ד מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
39. בקומת המרתף: חדר הסקה, ריכוז חשמל, מקלט ותוספת מתקן חנייה רובוטי בעל 4 מפלסים
 40. בקומת הקרקע: הגדלת הקומה בחזית הדרומית לטובת הרחבת לובי הכניסה עד הבניין הבנוי בקיר משותף.
 41. בקומות הקיימות (א', ב' ו- ג'): תוספת מסתורי כביסה.
 42. קומה ד' החדשה: הקמת קומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד, חדר מחוזק לכל דירה ומרפסות בקונטור המרפסות שמתחת.
 43. קומה ה' חלקית חדשה: המכילה יחידת דיור אחת עם חדר מחוזק ומרפסות גג. - גג עליון: עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המכיל קולטי שמש.
 44. בכל הקומות: קירות הקשחה היקפיים ומעלית עם עצירות בחצאי מפלסים.
 45. בחצר: נישות לבלוני גז בגדר הצפונית ואשפה בגדר הצד הדרומית, משטח כניסת רכבים למתקן תת קרקעי, שטחים מרוצפים וגיבון.
 46. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 12 יח"ד (8 קיימות + 4 קיימות).

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

- א. תוספת קומה חלקית בתכסית של 65%
- ב. חריגה מקווי בניין לטובת קירות חיזוק
- ג. תוספת יחידת דיור בקומת הגג

כולל ההקלות הבאות:

- א. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הקדמי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3 מ'
- ב. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- ג. הגבהת קומת הגג

לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות וההנחיות החלות ולא מבקשים חריגה מקווי בניין ממה שכבר קיים + קירות חיזוק, בנוסף פתרון החנייה המבוקש ייתן פתרון ל 10 יח"ד וייקל על עומס החנייה ברחוב

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	הסכמת בעלי הזכויות במרתף (תת חלקה 1) לשינויים המסומנים במרתף, סימון שימוש בהתאם להיתר קיים ושינויים בפתחים ע"י אטימתם
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5563.00 ₪.
3	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	התאמת השימוש במרתף הקיים לשימוש המותר בהיתר 775 משנת 1961 וקבלת אישור הפיקוח לכך
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנות קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901036 על כל 21 סעיפיה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	הגשת אישור רשות הכבאות 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 המלך ג'ורג' 60

7111/29	גוש/חלקה	23-0110	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0406-060	תיק בניין
448.00	שטח	20-01698	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ
הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

עורך הבקשה

אברהם שמשו מנדל
בגין מנחם 17, גבעת שמואל 54421

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: ללא מרתף,
בקומת הקרקע: כמות חנויות: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: חניות קיים, כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: נישת לפירי אשפה, גז, אינסטלציה וחשמל,
פירוט נוסף: תמ"א 38 תוספת- השלמת קומה רביעית ותוספת קומת גג מעל קומת קרקע. קיים קומה מסחרית
ו3.5 קומות מעליהם- סה"כ 10 יח"ד מעל קומה מסחרית. מבוקש השלמת קומה וקומת גג בשטח של +65%
תוספת ממ"ד אחורי בכל קומות המגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או
העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 19.4.2023, להוסיף **תנאי להוצאת היתר** בדבר רישום הערה לפי תקנה
27 לגבי השטח המיועד למעבר הציבור בזיקת הנאה וכן לבטל את תנאי מס' 4 בתור **תנאי לתעודת גמר**.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | 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. |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 9,087.80. |
| 5 | כל הגדרות בהיקף המגרש תהיינה לשימור ולא יבנו גדרות חדשות במקומן. |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 4 | 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. |
| 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 | שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה. |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 3 | רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב המלך ג'ורג' כזיקת הנאה לציבור. |
| 4 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 6 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 19.4.2023, להוסיף תנאי להוצאת היתר בדבר רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי השטח המיועד למעבר הציבור בזיקת הנאה וכן לבטל את תנאי מס' 4 בתור תנאי לתעודת גמר.

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מוסנזון בן-ציון דר' 11

6213/76	גוש/חלקה	23-0973	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0486-011	תיק בניין
563.00	שטח	22-03206	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה

ליטל חסלר
החשמונאים 83, תל אביב - יפו 6713302

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 774.90
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: מרתף חניה משותף עם מוסנזון 9, הכולל 3 מפלסים, סה"כ 39 מקומות חניות, ח.שנאים, ח.מונים, מחסנים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי כניסה, דירת גן אחת, ח.אופניים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 16
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) המכיל 16 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 מגרשים עבור חניה תת קרקעית.

2. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות וחללים טכניים משותפים בקומות: מרתפים וקרקע עבור 2 המגרשים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

- | # | התנאי |
|---|---|
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 2 | העתקת עמוד תאורה: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. |
| 3 | עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים. |
| 2 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37637 ₪. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

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 | 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 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | אזורה כריתה של עץ מספר 21 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה. |

#	התנאי
4	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מוסנזון בן ציון ד"ר 9
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	ביצועה העתקת עמוד מאור
8	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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 14/08/2024:

מלי פולישוק: למה צריך לכרות את כל העצים? 27 עצים.

איריס גלאי: בעמוד 304 יש הסבר מפורט. התכנון לא מאפשר.

אודי כרמלי: לנו יש אינטרס מאוד גבוה, ברגע שיש מרתף משותף לאפשר כניסה אחת ולא 2 כניסות, זה 2 מגרשים צמודים. בדרך כלל העצים נמצאים בצדדים של המגרשים. יש כאן 2 קווי בניין צמודים צידיים שבהם ירוכזו העצים, זה מאלץ את הכריתה שלהם.

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה של 2 הבניינים, מרתף משותף, בגלל שהם פרסמו הקלה למתקנים משותפים.

חן אריאלי: מאשרים את 2 הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) המכיל 16 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 מגרשים עבור חניה תת קרקעית.

2. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות וחללים טכניים משותפים בקומות: מרתפים וקרקע עבור 2 המגרשים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
2	העתקת עמוד תאורה: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש

#	תנאי
	את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
3	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37637 ט"מ.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	אושרה כריתה של עץ מספר 21 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

#	תנאי
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מוסנזון בן ציון ד"ר 9
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	ביצועה העתקת עמוד מאור
8	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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 מוסנזון בן-ציון דר' 9

6213/75	גוש/חלקה	23-0974	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0486-009	תיק בניין
563.00	שטח	22-03228	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה

ליטל חסלר
החשמונאים 83, תל אביב - יפו 6713302

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 774.90
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: מרתף חניה משותף עם מוסנזון 11, הכולל 3 מפלסים, סה"כ 39 מקומות חניה, מאגרי מים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי כניסה, 2 דירות גן
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 19
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) המכיל 19 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 מגרשים עבור חניה תת קרקעית.

2. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות וחללים טכניים משותפים עבור 2 המגרשים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

- | # | התנאי |
|----|---|
| | (4402). |
| 3. | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 2 | העתקת עמוד תאורה - יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. |
| 3 | עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים. |
| 2 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן. |
| 3 | 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 37637 מ ² . |
| 5 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | 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 | 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 | אושרה כריתה של עץ מספר 21 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת 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. |

התנאי	#
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.	2
הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.	3
רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מוסנזון בן ציון ד"ר 11	4
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	5
ביצועה העתקת עמוד מאור	6
עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.	7

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

מלי פולישוק: למה צריך לכרות את כל העצים? 27 עצים.
איריס גלאי: בעמוד 304 יש הסבר מפורט. התכנון לא מאפשר.
אודי כרמלי: לנו יש אינטרס מאוד גבוה, ברגע שיש מרתף משותף לאפשר כניסה אחת ולא 2 כניסות, זה 2 מגרשים צמודים. בדרך כלל העצים נמצאים בצדדים של המגרשים. יש כאן 2 קווי בניין צמודים צידיים שבהם ירוכזו העצים, זה מאלץ את הכריתה שלהם.
שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה של 2 הבניינים, מרתף משותף, בגלל שהם פרסמו הקלה למתקנים משותפים.
חן אריאלי: מאשרים את 2 הבקשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) המכיל 19 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 מגרשים עבור חניה תת קרקעית.

2. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות וחללים טכניים משותפים עבור 2 המגרשים.

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.	1

#	תנאי
2	העתקת עמוד תאורה - יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
3	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	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 37637 מ.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	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	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	אושרה כריתה של עץ מספר 21 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מוסנזון בן ציון ד"ר 11
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	ביצועה העתקת עמוד מאור
7	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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 יאיר 27

6979/5	גוש/חלקה	24-0926	בקשה מספר
התקוה	שכונה	02/07/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	4021-027	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן למעורבות חברתית
יאיר 27, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

גן ילדים כמות ילדים: 36, קיים ממ"ד: לא, קומה: 3

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

מיטל להבי: מעונות יום. אני לא נתקלתי במעון יום שלא שואלים את שאלת החצר, אבל כנראה זה חסרי מעמד, זה נראה כמו בייביסיטר, חדש. מה גודל השטח?
מעין חזן: המקום ממוקם בקומה שלישית. אז החצר היא לא.
מיטל להבי: באיזה גודל הדירה, אם זה היה גן ילדים של ישראלים?
מלי פולישוק: לא נכון, הם הפסיקו. לא נותנים שום פרטים מאז ששינו את החוק.
אושרת שפי: לא היו כותבים על החצר, כי מעון יום מוגש לפה מכוח 151 ב' לחוק. זה נכנס לתוקף מחוק ההסדרים לפני כשנתיים-שלוש והדרישות שראית לגבי החצר זה גני הילדים מכוח 4053 שזו תוכנית גני הילדים בתל אביב. הבקשה עומדת בכל דרישות החוק.
מיטל להבי: אז היום גן ילדים יכול לבוא לבקש אישור מתוקף 151 ב'.

אושרת שפי: דירת מגורים שמבקשים לעשות בה מעון ילדים עד 36 ילדים עם עוד תנאי סף מסוימים שנקבעו בחוק.

מיטל להבי: אני מדברת על חברים וחברות שאני מכירה. גני ילדים עם חצר שעומדים בתור לקבל רישיון לפי 4053, אין יותר 4053? הם באים לפי 151 ב'?

הלל הלמן: כבר מעל שנה מאז שחוק המעונות עבר, אפשרי בתנאים מסוימים. אושרת שפי: מי שלא עומד בתנאים, יצטרך להגיש לפי 4053.

מיטל להבי: אין פה תנאים, מה התנאים? מלי פולישוק: מי בודק את התנאים?

הלל הלמן: אנחנו בודקים את התנאים. זה לא המקום לפרט אותם, הם כתובים בחוק, יש חקיקה בעניין הזה, למשל חייבת להיות דירת מגורים בהיתר שאושרה לפי כל הכללים לדירת מגורים.

מיטל להבי: זאת דירה בשכונת התקווה. זה דירת מגורים בהיתר? יש מסמך שזה בהיתר? יש פה משהו חריג שלא הכרתי. אני אשמח לעזור לכל גני הילדים שדופקים על שולחני לקבל לפי 151 ב'.

מאיר אלוואיל: תפני אותם אלינו ואנחנו נעזור להם. מיטל להבי: תעזור לי להבין לפני שאני מפנה אותם אליכם.

הלל הלמן: אני אשמח. אני בטוח שאת מכירה. את גם היית שותפה לדברים האלה. אני אשמח להציג לך ולרענן את זכרוך בחקיקה, ומה נעשה בעיריית תל אביב בעניין הזה.

מלי פולישוק: מי בודק את התנאים, אתם? הלל הלמן: אנחנו, כן.

מלי פולישוק: מבחינת התנאים שמתאימים לילדים. מיטל להבי: לדירה יש היתר?

הלל הלמן: בגדול, כיוון ששואלים, מה שעשו בחקיקה הזאת זה הפרידו בין הנושא של אישור כל הנושא של הפעלת הילדים במעון הילדים וזה בעצם רישיון הפעלה על ידי איזה... משרד מתעסק בזה?

אושרת שפי: פיקוח על מעונות היום, מחוק פיקוח של מעונות היום. הלל הלמן: הם בודקים הרבה פרמטרים שאנחנו לא בודקים. העלו מדרגה את הרמה של הפיקוח של המעונות בהיבטים האלה. בוועדה המקומית מדובר על דירת מגורים שיש לה היתר למגורים כדין ויש הסכמות מלאות. זאת אומרת ללא ויכוחים.

מיטל להבי: הסכמות של מי? של השכנים? הלל הלמן: הסכמות של הבעלים. כל הבעלים במגרש לא הבעלים של הדירה, במקרים האלה הוועדה המקומית הדבר היחידי שהיא דנה בה זה התנגדויות מהסביבה, וגם הם צמצמו מאוד את שיקול הדעת של הוועדה המקומית, היא צריכה לדון רק בהתנגדויות מאוד ספציפיות על מטרדיות ודברים כאלה.

מיטל להבי: אני מקבלת את ההזמנה ללמוד את הנושא מחדש. מלי פולישוק: אבל התאמת המבנה לא רק מבחינת היתר, אלא התאמה לגן, חלונות איוורור, דברים כאלה, זה אתם בודקים?

הלל הלמן: זה מה שציינתי. ברגע שזה דירת מגורים שאושרה בהיתר, קונסטרוקציה, תאורה וכו'. אין הבדל מהבחינה הזאת, ברגע שהדירה מאושרת להיתר למגורים היא יכולה לשמש כגן.

מיטל להבי: תכתבו - יש היתר, תכתבו גודל השטח? אין פרמטר לגודל השטח, מ"ר לנפש. הלל הלמן: קבעו פרמטרים של מספר הילדים.

מיטל להבי: 36 ילדים לאיזה שטח צריך, מה יש דירות של 150 מ"ר בשכונת התקווה? הלל הלמן: אני לא זוכר את כל הפרמטרים, כולם קבועים בחקיקה.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת יצחק 19, שביל החלב 1

7093/375	גוש/חלקה	23-1645	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	21/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0700-019	תיק בניין
558.00	שטח	22-01276	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (נחלת יצחק 19)
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 733.40
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניות, חדרי טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות, חדרי טכניים, חדר אופניים
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבי מזגנים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: הצמדת גינות פרטיות, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות גג חלקיות, עבור 24 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עם 26 מקומות חניה כולל מקום חניה 1 לנכה.
- לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ובסטייה ממדיניות הועדה (4 מ') הקטנת קווי הבניין הצדדיים בשיעור של עד 10% מעבר לקו בניין מותר של 3.6 מ' לפי תכנית מ' ובניה במרחק של עד 3.24 מ', לאחר בחינת צוות התכנון במסגרת התועלת לציבור הרחב ע"י זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה לרחוב נחלת יצחק ושביל החלב.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - תוספת קומה אחת מעבר ל-5 קומות מעל קומת עמודים המותרות לפי תכנית מ'.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות נחלת יצחק ושביל החלב בשיעור של עד 40% (עד 1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.
 - ביטול מרפסות שירות הנדרשות לפי תכנית מ'.

4. ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזית צדדית צפונית ומערבית.

4. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הובהר כי הטענה שכלל בעלי הזכויות בנכס מתנגדים לבקשה אינה נכונה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-14.11.22 של אדיר יעוץ נופי 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

- | # | התנאי |
|---|---|
| 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 העליונה על שני מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
ד. חניית נכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 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 | רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 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 | 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. |

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: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

בהמשך לדין בצוות התנגדויות:

47. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות גג חלקיות, עבור 24 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עם 26 מקומות חניה כולל מקום חניה 1 לנכה.
48. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ובסטייה ממדיניות הועדה (4 מ') הקטנת קווי הבניין הצדדיים בשיעור של עד 10% מעבר לקו בניין מותר של 3.6 מ' לפי תכנית מ' ובניה במרחק של עד 3.24 מ', לאחר בחינת צוות התכנון במסגרת התועלת לציבור הרחב ע"י זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה לרחוב נחלת יצחק ושביל החלב.
49. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - a. תוספת קומה אחת מעבר ל-5 קומות מעל קומת עמודים המותרות לפי תכנית מ'.
 - b. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות נחלת יצחק ושביל החלב בשיעור של עד 40% (עד 1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.
 - c. ביטול מרפסות שירות הנדרשות לפי תכנית מ'.
 - d. ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזית צדדית צפונית ומערבית.
50. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הובהר כי הטענה שכלל בעלי הזכויות בנכס מתנגדים לבקשה אינה נכונה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ14.11.22 של אדיר יעוץ נופי 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

#	תנאי
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 העליונה על שני מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית נכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
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	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 153, בצרון 36

6150/391	גוש/חלקה	23-1726	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0758-153	תיק בניין
1,170.00	שטח	21-02473	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רועי רוזנפלד

גשר יצחק שדה 58, תל אביב - יפו 670650 שחר מנדלוביץ

שדה יצחק 58, תל אביב - יפו 6706508

עורך הבקשה

סיון אולנד

ברכיהו הנקדן 5א, תל אביב - יפו 6970714

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2104 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, אג, כיוון התוספת: לחזית לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: פירוק ובניה, מערכות חשמל, מים וביוב.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין טורי באגף המערבי (תתי חלקה 1,9) בשתי יח"ד קיצוניות אחת מעל השנייה, הכוללים:

1. בקומת הקרקע - הרחבת יח"ד כולל ממ"ד ושינויים פנימיים.
2. בקומה א' - הרחבת יח"ד כולל ממ"ד ושינויים פנימיים.
3. חדר יציאה לגג - תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת, מרפסת גג ופרגולות.
4. גג עליון - מתקנים טכניים עבור שתי הדירות.

2. לאשר את ההקלה לצורך מיצוי זכויות והקמת שני ממ"דים.

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

התנאי
 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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2035 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי
 1 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
 2 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין טורי באגף המערבי (תתי חלקה 1,9) בשתי יח"ד קיצוניות אחת מעל השנייה, הכוללים:
 51. בקומת הקרקע - הרחבת יח"ד כולל ממ"ד ושינויים פנימיים.
 52. בקומה א' - הרחבת יח"ד כולל ממ"ד ושינויים פנימיים.
 53. חדר יציאה לגג - תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת, מרפסת גג ופרגולות.
 54. גג עליון - מתקנים טכניים עבור שתי הדירות.

2. לאשר את ההקלה לצורך מיצוי זכויות והקמת שני ממ"דים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2035 ט.	2

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האגמון 6

7069/55	גוש/חלקה	24-0231	בקשה מספר
התקוה	שכונה	13/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3521-004	תיק בניין
246.00	שטח	22-02719	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל קאירי
מונש ג'ון סר 9, תל אביב - יפו 6772417

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 91.96
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: 2
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.00
פירוט נוסף: הריסת אגף מזרחי קיים ותוספת אגף מזרחי חדש למגורים המכיל 2 יח"ד בשלוש קומות + מרתף
וחדרים על הגג
הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

לאשר את הבקשה להריסת אגף מזרחי קיים ותוספת אגף מזרחי חדש למגורים בן 3 קומות עבור 2 יח"ד עם
חדר יציאה לגג מעל קומת מרתף משותף.

כולל ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- תוספת שטח של 6% היחסי משטח המגרש.
- הגבהת מפלס הכניסה הקובעת עד ל-0.5 מ' ממפלס הרחוב.
- קוו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
4	חיבור המגרש לגז ייעשה על פי חוק.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, התאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0013-2 מתאריך 14/08/2024

- לאשר את הבקשה להריסת אגף מזרחי קיים ותוספת אגף מזרחי חדש למגורים בן 3 קומות עבור 2 יח"ד עם חדר יציאה לגג מעל קומת מרתף משותף.
 כולל ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 55. תוספת שטח של 6% היחסי משטח המגרש.
 56. הגבהת מפלס הכניסה הקובעת עד ל-0.5 מ' ממפלס הרחוב.
 57. קוו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
4	חיבור המגרש לגז ייעשה על פי חוק.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, התאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עלית הנוער 28

7093/348	גוש/חלקה	23-0384	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	06/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0701-028	תיק בניין
1,134.00	שטח	20-02240	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישראמיש השקעות בע"מ
תובל 32, רמת גן 5252243

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 12, שטח הריסה (מ"ר): 1710.1, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 53, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת 2 בנייני מגורים קיימים בני 5 קומות הכוללים 4 קומות מגורים על קומת עמודים מפולשת - 12 יח"ד קיימות בכל מבן (סה"כ 24) ובנית מבנה אחד חדש במסגרת קווי בנין מתוקף תב"ע+ תמ"א 38 בני 9.5 קומות ו 54 יח"ד, 3 מרתפים שימוש לפי ע'1 להצמדת שטחים נלווים במרתפים לדירות בקומות הקרקע. בקשה להקלה 10% בקווי בנין צידיים ואחוריים בהתאם לתכניות 1.8.1989. בקשה לבריכה פרטית בקומות הפנטהאוס ובגג עליון. בקשה לקומה בהקלה לשם שיפור תכנון במסגרת הזכויות המותרות תואם מדיניות, בריכה: קומה: 9, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עדי שחר, עו"ד -	

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקלות המבוקשות יוצרות שינויים מעבר לקבוע בתכניות התקפות.

2. חלק מן ההקלות מהוות שינוי מהותי לתכנון ובפועל מהוות שינוי תבע שאינה כבר בסמכות הוועדה המקומית.
3. תוספת הקלות כמותיות מעבר למותר.
4. הגדלת מס' הקומות בהקלה מעבר למותר ומס' יחידות הדיור.
5. השפעה רבה על הסביבה שתפגע באיכות החיים בשכונה.
6. בדיקת קרקע ויעוץ לביסוס שנעשה ע"י המבקש נבחן על פי תכנון בניין בן 9 קומות ולא 10 כמבוקש ולכן מהווה שינוי לחוד שהתקבלה, מחייב התייחסות נוספת של יועץ הקרקע.
7. סעיפים 13 ו-13' בחו"ד מדגישים את הופעת הסדקים במבנים הקיימים הגובלים בשטח המגרש ומעמידה את נכסי המתנגדים בסכנה.
8. לא התקבלה הודעה על שימוש בעוגנים בניגוד לחו"ד שהתקבלה ע"י המבקש.

התייחסות להתנגדויות:

- 1-3. כל ההקלות הכמותיות לתוספת זכויות אינן מוצדקות ויש בהן כדי להגדיל את נפח הבניינים המתקבלים מתוספת הזכויות שאושרה מכוחה של תמ"א 38 שלא לצורך.
4. בפועל לא תוכננו 2 קומות בהקלה כך שהקלה זו אינה רלוונטית. מס' יח"ד מאושרות לפי הוראות התכניות התקפות ולפי מדיניות הוועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי (לא כולל דירות בקומת הגג החלקית מתוקף ג'1).
5. שטחי הבניה מוצעים בהתאם לתכניות החלות ותמ"א 38 ולא תהיה פגיעה במרקם השכונה, שכן שכונת נחלת יצחק מאופיינת במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר ומשמשים למגורים, לפי תכנית מ' הקובעת הוראות לבנייני מגורים ניתן לבנות חמש קומות מעל קומת עמודים.
6. בנוסף לבדיקת הקרקע קיימים חישובים סטטיים והבקשה להיתר חתומה ע"י מהנדס שלד.
7. תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- תנאי לתחילת עבודות, לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
8. לא מתוכננים עוגנים בבקשה להיתר ולכן לא נעשה פרסום לעוגנים.

חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י מעין חזן)

58. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים קיימים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכילים 12 יח"ד בכל בניין וסה"כ 24 יח"ד שחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.
59. לאשר הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור סה"כ 51 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם 56 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכים וזיקת הנאה למעבר להולכי רגל לחזית רחוב עליית הנוער.
60. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הוועדה תמורת הריסת 2 הבניינים הקיימים שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה:
 - a. סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.
 - b. תוספת 3 קומות.
 - c. קומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, במסגרת תכנית ג1.
 - d. תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות.
 - e. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדן.
 - f. קו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 6.20 מ' במקום 6.80 מ' המותר.

g. קו בניין צדדי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר.

61. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

a. פטור ממרפסות שירות.

b. ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.

c. הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 1.6 מ' (40%) מקו בניין מותר של 3 מ' לחזית רחוב עליית הנוער.

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3764 מ ² .
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
3	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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

#	התנאי
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לרחוב עליית הנוער ברוחב 1.80 מ'
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

מעין חזן: בעקבות חוות דעת מעודכנת של מכוון הרישוי, לתקן בהחלטה 55 מקומות חנייה ולא 56.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים קיימים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכילים 12 יח"ד בכל בניין וסה"כ 24 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור סה"כ 51 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם 55 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכים וזיקת הנאה למעבר להולכי רגל לחזית רחוב עליית הנוער.
- לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת 2 הבניינים הקיימים שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.
 - תוספת 3 קומות.
 - קומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
 - קו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 6.20 מ' במקום 6.80 מ' המותר.
 - קו בניין צדדי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר.
- לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - פטור ממרפסות שירות.
 - ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 1.6 מ' (40%) מקו בניין מותר של 3 מ' לחזית רחוב עליית הנוער.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן נעשה פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק והבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות ומדיניות תמ"א 38, לא תהיה פגיעה במרקם השכונה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3764 ט.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
3	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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לרחוב עליית הנוער ברוחב 1.80 מ'
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 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 כנרת 18

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

מבקש הבקשה

אליהו אטרקצי

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

עורך הבקשה

אירית אקסלרוד

מונטיפיורי 41, תל אביב - יפו 6520112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע'1.

לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות מקסימליות לתכנון הבניין:

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

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע'1.

לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות מקסימליות לתכנון הבניין:

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

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

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

תנאים למתן היתר

#	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

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי ציון 11, יהודה מרגוזה 5

7071/92	גוש/חלקה	24-0815	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	10/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3022-003	תיק בניין
	שטח	21-02692	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בולטהאופ במרגוזה בע"מ
דרך התערוכה 3, תל אביב - יפו 6350903

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 4, כמות יח"ד לתוספת: 42, אחר: שימור ושיפוץ קומת הקרקע הכוללת מסחר ותוספת 3 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה, קומה בה מתבצעת התוספת: גג, שטח התוספת (מ"ר): 3421, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: בקומת המרתף מתוכנן מאגר מים וחדר משאבות, שימוש המקום כיום: בהיתר מסחר על כל תכסית קומת הקרקע, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח התוספת (מ"ר): 3421, שטח פרגולה (מ"ר): 35, חומר הפרגולה: אלומיניום בשילוב מסגרות, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בחנויות הקיימות באתר, ומנהלים בו את עסקיהם. המבקשת לא הציגה את התכנית בפני המתנגדים, לא קיבלה הסכמתם לה, למרות שהבניה המבוקשת תעשה מעל עסקיהם. בבניה המבוקשת, תהיה פגיעה בזכויות הקניין שלהם, פגיעה אנושה בהכנסותיהם וברכושם. אופי המקום, ובניה בו, למעשה ישביתו את עסקי המתנגדים לתקופה ארוכה שכן בעת הבניה הם ולקוחותיהם לא יוכלו לשהות בחנויות ולמעשה אישור התכנית יהווה מכת מוות לעסקיהם.	משה שמואלי - יהודה מרגוזה 5, תל אביב - יפו 6813601, ניסים אליה - יהודה מרגוזה 5, תל אביב - יפו 6813601, שאול לוי - יהודה מרגוזה 5, תל אביב - יפו 6813601	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מזמלץ לא לקבל	הנכס בבעלות מלאה של רשות הפיתוח ועל כן לא נדרשת הסכמת בעלי	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הנכסים השוכרים את יחידות המסחר. לעניין פגיעה בהכנסות ובהיקף העבודה, אין הוועדה עוסקת בנושאים קנייניים.	

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות למבנה קיים חד קומתי למסחר עם יחידות מסחריות בחזית ויחידות מגורים לא בהיתר הכוללים שחזור חזית בקומת קרקע, תוספת שלוש קומות מלאות וקומה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עבור 42 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 18.4 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים על פי תכנית
 - בריכת שחיה במפלס מרפסת הגג במסגרת קווי הבנייה המותרים
 - הקלה מקו בינוי עפ"י תב"ע מס' 2572 (נספח בינוי) לשם אישור הבניה בקומות החדשות
בחריגה של 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 10 מ' (כפי שמסומן בתשריט) והגבהת מרפסת הגג מעל גג הבניין הקיים כך שנישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש הצדדי עם מעקה מפריד בין הגג הקיים ומרפסת הגג מעליו.
- לדחות את ההתנגדויות לעניין בעלויות ופגיעה ברציפות העבודה ביחידות המסחר שכן, הנכס בבעלות רשות הפיתוח והם חתומים על מפרט הבקשה.
- בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 42.33 מקומות חניה חסרים למילוי זרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- אישור פטור מחלחול במגרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בבניין קיים עם ערכים אדריכליים ובניה עד 100% תכסית.

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	השלמת שיפוץ בניין קיים להנחת דעת אדריכל העיר וחברת שמ"ח
2	הריסת יציעים בשטח קומה מסחרית בהתאם למפורט בהיתר
3	תנאי בהיתר:

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

התנאי
כל דין.

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות למבנה קיים חד קומתי למסחר עם יחידות מסחריות בחזית ויחידות מגורים לא בהיתר הכוללים שחזור חזית בקומת קרקע, תוספת שלוש קומות מלאות וקומה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עבור 42 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 18.4 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים על פי תכנית
 - בריכת שחיה במפלס מרפסת הגג במסגרת קווי הבנייה המותרים
 - הקלה מקו בינוי עפ"י תב"ע מס' 2572 (נספח בינוי) לשם אישור הבניה בקומות החדשות
 - בחריגה של 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 10 מ' (כפי שמוסמן בתשריט) והגבהת מרפסת הגג מעל גג הבניין הקיים כך שנישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש הצדדי עם מעקה מפריד בין הגג הקיים ומרפסת הגג מעליו.
- לדחות את ההתנגדויות לעניין בעלויות ופגיעה ברציפות העבודה ביחידות המסחר שכן, הנכס בבעלות רשות הפיתוח והם חתומים על מפרט הבקשה.
- בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 42.33 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- לאשר פטור מחלחול במגרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בבניין קיים עם ערכים אדריכליים ובניה עד 100% תכסית.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השלמת שיפוץ בניין קיים להנחת דעת אדריכל העיר וחברת שמ"מ
2	הריסת יציעים בשטח קומה מסחרית בהתאם למפורט בהיתר

תנאי	#
תנאי בהיתר: יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל? שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.	3

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.	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 דב ממזריץ 15, ישראל מריז'ין 1

7047/132	גוש/חלקה	22-1918	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	29/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3231-015	תיק בניין
850.00	שטח	21-01667	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחמד עטיה

דב ממזריץ 15, תל אביב - יפו 6808008

עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת

קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: תוספת יח' דיור אחת מעל בנייה קיימת,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

- לאשר שינויים בדירה בקומת הקרקע לרבות הכשרה בדיעבד של קומת מרתף חלקית והצמדתו לאותה דירה. בנוסף תוספת יח"ד עם מרפסת גג ומעליה פרגולה ע"י השלמת הקומה השנייה והכל בבניין בן שתי קומות המכיל 4 יח"ד בקיר משותף עם המבנה המזרחי בחלקה והכוללת את ההקלה הבאה: תוספת יח"ד נוספת מעבר ל-7 יח"ד המותרות על פי תכנית.
- לאשר פתרון חניה חלופי של מקום חניה אחד למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

- # התנאי
הבניה
- 2 ההיתר לא מקנה כל אישור לדירת השכן בחזית לרחוב ישראל מרז"ן ומתייחס לבניה בבעלות המבקשים בלבד.
- 3 רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:**

66. לאשר שינויים בדירה בקומת הקרקע לרבות הכשרה בדיעבד של קומת מרתף חלקית והצמדתו לאותה דירה. בנוסף תוספת יח"ד עם מרפסת גג ומעליה פרגולה ע"י השלמת הקומה השנייה והכל בבניין בן שתי קומות המכיל 4 יח"ד בקיר משותף עם המבנה המזרחי בחלקה והכוללת את ההקלה הבאה: תוספת יח"ד נוספת מעבר ל-7 יח"ד המותרות על פי תכנית.
67. לאשר פתרון חניה חלופי של מקום חניה אחד למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	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	ההיתר לא מקנה כל אישור לדירת השכן בחזית לרחוב ישראל מרז"ן ומתייחס לבניה בבעלות המבקשים בלבד.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטינברג 4

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

מבקש הבקשה

אושר כהן
צפרירים 10, גבעתיים 5348529 יעל כהן
צפרירים 10, גבעתיים 5348529 אליעזר ון דייק
השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145 טל דבורה ון דייק
השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145

עורך הבקשה

דפנה בר שדה
קארו יוסף 28, תל אביב - יפו 6701432

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 156.37, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: משרד עבור בעל מקצוע חופשי בהתאם לע1, בקומת הקרקע: אחר: בניה מחדש של דירת הקרקע המערבית. כולל ירידה למרתף, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8, פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש של האגף המערבי של הבניין (שתי דירות מתוך 4) כולל תוספת מרתף, ממ"דים וחדר על הגג עבור דירה עליונה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים לתעודת גמר

התנאי

התנאי

1 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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/08/2024:

מיטל להבי: אני מבקשת לקבל הסבר מצוות התכנון. אני לא הצלחתי להגיע לסיור, זה פרויקט מעניין שיכול לשנות תפיסת עולם לרחוב.
חן אריאלי: האם ניתן להעלות אותם לזום?
הלל הלמן: אפשר להוציא את זה, להביא את זה לסיור נוסף, אפשר להביא את צוות התכנון לפה.
חן אריאלי: נצא לסיור נוסף יחד עם צוות התכנון.
הלל הלמן: מבחינתנו הבקשה הזאת חורגת ברמה של סטייה ניכרת. היא נבדקה כמה פעמים, ניתנה כמה פעמים אפשרות למבקשי הבקשה לתקן. היו איתם לפחות 5 פגישות, אנחנו לא ביקשנו את הסיור הזה, הבקשה הזאת לא ניתנת לאישור, לא חוקית לאישור. לדעתי זה שגורים אותם שוב ושוב לסיורים וכו' רק מבזבזים את הזמן לכולם, היו יכולים לתקן את הבקשה.
מלי פולישוק: למה חוקית אי אפשר?
הלל הלמן: זה מפורט בדבר, יש פה סטייה ניכרת, הם נכנסים דרך המגרש של השכן, אי אפשר לאשר את הבקשה הזאת, זה נמסר להם המון פעמים והם לא תיקנו.
אלחנן זבולון: אני הייתי מציע תיקון.
הלל הלמן: אנחנו לא יכולים לתקן כל בקשה עד אין סוף.
אלחנן זבולון: אתה יודע שהוא יגיש מחדש.
אודי כרמלי: אתם רוצים לצאת לסיור נוסף? לדעתי אתם עושים שירות דב לבעל הבקשה. ברגע שהוא חושב מאיזה שהן סיבות זה שהוא יעמוד על שלו וכל פעם מחדש יבדקו את זה, זה רק מעכב אותו במקום להגיש בקשה חדשה. הוא יכול להגיש בקשה תואמת, כרגע אנחנו נמצאים בסיפור הזה כ-4 חודשים חוזר ושוב.
הלל הלמן: אנחנו מדברים לפרוטוקול, אנחנו נותנים לכולם אפשרות לתקן במסגרת הזמנים, במסגרת מספר פגישות מוגבלות וכך נעשה פה. הדברים שאתה רואה פה שהוחזרו לתיקון, ועדת ערר, טעות בתיק מידע, איזשהם שינויים שאנחנו עשינו, כתוצאה אנחנו שינינו את הכללים עבור המבקשים ומאפשרים להם לתקן. זה לא המצב פה. אם מחליטים שמחלקת רישוי בנייה לא תגיש בקשות בשלילי לוועדה, תביאו החלטה כזאת ואנחנו לא נסרב ונאפשר לכולם לתקן בקשות עד אין סוף.
מיטל להבי: מה קרה הלל, 10 פעמים הרמנו את היד אוטומט.
הלל הלמן: מה שאני מבקש, מעולם לא היה דיון שכזה, שלא תהיה איפא ואיפא.
מיטל להבי: הם רוצים כניסה ממקום אחר, אתה יכול להגיד לי מה הרחובות שהם אלטרנטיבה כניסה לבניין הזה?
הלל הלמן: אני מתייחס לבקשה שהגישו לי, אחרי כל התיקונים שכבר הם עשו, ואני לא יכול לעשות פה. זה לא תב"ע, אני לא יכול להתייחס לרעיונות כלליים שאולי אפשר או אי אפשר, אני מתייחס לתכנון.
חן אריאלי: אנחנו נצא לסיור עם צוות התכנון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום עם צוות התכנון.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 106, וולפסון 26

8990/13	גוש/חלקה	22-1648	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	02/10/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0003-106	תיק בניין
225.00	שטח	20-02024	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חנה ליימן

יחזקאל 8א, תל אביב - יפו 6259515

עורך הבקשה

עדנה מור

אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 7, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה
בה מתבצעת התוספת: ק, 1, 2,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת:
למגורים,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין קיים בן 3 קומות, עם סה"כ 6 יח"ד, כאשר לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 13 יחידות דיור (כולל דירה על הגג), כולל הפרסומים הבאים מכח התמ"א:
 - הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38 מעל 2 הקומות הקיימות;
 - הרחבת הדירות הקיימות מכח תמ"א 38
- כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי;
 - הקטנת הנסיגה בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות;
- לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 9 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הנימוקים שהועלו ע"י המתנגדים אינם מנימוקים תכנוניים ואין פגיעה במתנגדים. במסגרת ההיתר, יינתן תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש להזמין את רשות העתיקות בטרם תחילת העבודות
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

- | # | התנאי |
|---|--|
| 4 | ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 5 | אישור אגף הנכסים. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

68. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבנין קיים בן 3 קומות, עם סה"כ 6 יח"ד, כאשר לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 13 יחידות דיור (כולל דירה על הגג), כולל הפרסומים הבאים מכח התמ"א:
- a. הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38 מעל 2 הקומות הקיימות;
b. הרחבת הדירות הקיימות מכח תמ"א 38
69. כולל ההקלות הבאות:
- a. הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי;
b. הקטנת הנסיגה בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות;
70. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 9 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
71. לדחות את ההתנגדויות שכן הנימוקים שהועלו ע"י המתנגדים אינם מנימוקים תכנוניים ואין פגיעה במתנגדים. במסגרת היתר, יינתן תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	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	יש להזמין את רשות העתיקות בטרם תחילת העבודות
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
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 לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
5	אישור אגף הנכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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 לוינסקי 35, המשביר 13

8982/17	גוש/חלקה	22-1829	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	16/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0035-035	תיק בניין
184.00	שטח	21-01508	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ל.י שפירא יזום ושיווק נדל"ן בע"מ
פלורנטין 29, תל אביב - יפו 6606003

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 158.25, במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה מסחר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: ממ"מ, חדר אופניים, כמות חנויות: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 13, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בריכה: קומה: 6, מיקום: מרפסת גג, נפח (מ"ק): 7.50, גודל: 02.45X2.80, נפח חפירה (מ"ק): 600.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם בעלי הזכות בנכס בקיר משותף במגרש הסמוך (בכתובת המשביר 11) לטענתם הבקשה אינה עומדת בתנאים המגבילים של פרסום 77-78 בצפון פלורנטין לעניין: השימושים הנדרשים לתעסוקה/מסחר בקומה א', שטח חלחול נדרש, תמהיל דירות נדרש ובניה בקירות משותפים	מרק רותי - ויצמן 72, תל אביב - יפו 6230801, שוגרמן נועם - ויצמן 72, תל אביב - יפו 6230801, שוגרמן עמיחי - ויצמן 72, תל אביב - יפו 6230801, שטבהולץ יוסף - ויצמן 72, תל אביב - יפו 6230801	1
כפי שצויין בהתנגדות הראשונה שהגשתי (מופיעה בארכיון), הבניה תחסום את חלון חדר השינה, אין אפשרות לישון בחדר אחר. החלון נמצא בקומה 1, פונה לכיוון רחוב לוינסקי.	עינב מינץ - המשביר 11, תל אביב - יפו 6610811	2

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	הבקשה כפי שהוגשה לראשונה, אכן לא עמדה בתנאים המגבילים ובפרסום 77-78 בצפון פלורנטין. אולם, לעורך הבקשה נתנה האפשרות לתקן את הבקשה ולהתאימה לפרסום 77-78 וכן לתב"ע החלה על המקום. כמו כן, נתנה האשרות לפרסום חדש והשלמת ההקלות הנדרשות, כך שבשל הפרסום הנוסף, הובאה לידיעת המתנגדים הבקשה המתוקנת.	1
	עפ"י התב"ע ניתן לבנות בקירות חופפים משותפים ולפיכך לא ניתן להסדיר חלונות על קירות משותפים אלה.	2

חוז"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מסחרי קיים והקמת בניין חדש למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 11 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:**

- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

2. **בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 15 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.**

3. **לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תוקנה, הותאמה לפרסום 77-78 באזור ונעשה פרסום חדש לבקשה ואשר הובא לידיעת המתנגדים. התכנון החדש כפי שפורט לעיל, תואם להוראות התכנית ולתנאים המגבילים מכוח סעיף 77-78.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |
| 3 | 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 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. היחידות בקומה א' ישמשו למשרדים בלבד.
ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 4 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה. |
| 5 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 8 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-0013 מתאריך 14/08/2024:

72. לאשר את הבקשה להריסת בניין מסחרי קיים והקמת בניין חדש למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 11 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:

- a. תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- b. תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- c. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- d. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- e. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
73. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 15 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.
74. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תוקנה, הותאמה לפרסום 77-78 באזור ונעשה פרסום חדש לבקשה ואשר הובא לידיעת המתנגדים. התכנון החדש כפי שפורט לעיל, תואם להוראות התכנית ולתנאים המגבילים מכוח סעיף 77-78.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה

תנאים לאיכלוס

תנאי	#
------	---

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור פיקוד העורף	1
הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).	2
הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. היחידות בקומה א' ישמשו למשרדים בלבד. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.	3
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.	4
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	5
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	6
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.	7
אישור רשות הכבאות	8

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.