

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0014 תאריך: 04/09/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פוזיילוב - ניצנים ברודצקי 41 ת"א בע"מ	ברודצקי 41	0985-041	22-0874	1
5	בניה חדשה מרתפים	מיכאל בורובסקי	נח מרדכי עמנואל 3	0997-003	24-0363	2
9	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלי ברשישט	דבורה הנביאה 71	0870-071	24-0385	3
13	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שי שלום לביא	תירוש 16	0876-016	21-0381	4
16	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	יעל גולדה רם	גור (מוטה) מרדכי 11	0956-011	24-0968	5
20	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	כדבעי בע"מ	שלמה המלך 55	0191-055	23-1041	6
28	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אלמוג 38 בע"מ	פנקס דוד צבי 15	0478-015	23-0101	7
33	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הנכס ברחוב דיזנגוף 146 בתא בע"מ	דיזנגוף 146	0187-146	23-1419	8
37	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	זיפ תמ"א 38 זנגביל 19 ת"א בע"מ	זנגביל 19	0236-019	23-1217	9
43	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נוגה הירקון בע"מ	הירקון 56	0027-056	23-0284	10
50	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בי.קיו.סופט בע"מ	גדרה 6	0128-006	23-1343	11
54	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דיזינגוף 275-277 התחדשות עירונית בע"מ	דיזינגוף 275	0187-275	23-1312	12
59	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	רועי צור	דיזינגוף 277	0187-277	23-1511	13
64	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	פרויקט גן העיר בע"מ	שדרות בן גוריון 95	0496-071	21-0355	14
67	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ ישראלית ברנפלד 2 תל אביב ס.ח.א.ב בע"מ	ברנפלד שמעון 2	0746-002	23-1893	15
73	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	חי סגל	שטיין 41	0165-034	23-1346	16
76	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	דב אולך	שביל מנדלקרן 9א	1043-009	23-0196	17
79	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	אשדר חברה לבניה	שדרות ירושלים 147	3001-151	22-0187	18

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	38	בע"מ				
83	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	אביב העמותה לקידום חינוך ברוח וולדורף בתל אביב ע"ר	אלפסי יצחק 2	3779-024	20-0912	19
86	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	קבוצת חגיג - סלמה בע"מ	דרך שלמה 46	0414-046	24-0058	20
90	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	חנוך רפפורט	נחלת בנימין 115	0003-115	23-1248	21
95	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת ניסנוב - התחדשות עירונית בע"מ	צונץ 18	3724-018	23-1153	22

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0014 תאריך: 04/09/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא נכח בדיון בבקשה בצונץ 18
	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	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה בעמנואל 3
	דודו לניאדו	חבר מועצה	החל מהבקשה בעמנואל 3
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	החל מהבקשה במוטה גור 11
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י רועי אלקבץ
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי 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	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	ע"י מעיין חזן
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 41, בלום ליאון 31, בלום ליאון 33, בלום ליאון 35, בלום ליאון 37

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המבוקש על פי פרסומים חורג משמעותית באופן גורף במסמך המדיניות ומבקש להוסיף קומה נוספת כך שהבניין יגיע ל 6.65 קומות. מצב זה משנה לחלוטין את אופי השכונה ויוצר תקדים, כך שלא תישאר רמת אביב א (הירוקה).	בן שמאי ברכה - ברודצקי 1, תל אביב - יפו 6905101, פרייס דן - כפר יונה 23, תל אביב - יפו 6997416	1
ורג משמעותית באופן גורף במסמך המדיניות ומבקש להוסיף קומה נוספת כך שהבניין יגיע ל 6.65 קומות. מצב זה משנה לחלוטין את אופי השכונה ויוצר תקדים, כך שלא תישאר רמת אביב א (הירוקה).	הראל בנימין - הברון הירש 11, תל אביב - יפו 6946215, יעקובוביץ חיה - ברודצקי 41, תל אביב - יפו 6905228	2

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא מומלץ לקבל את ההתנגדות שכן המבוקש תואם את המדיניות לנושא גובה הקומות ומבוקשים 5.65 קומות בהתאם למותר, לאחר סיור של חברי הועדה בשטח, נמצא כי לצורך קבלת תכנון אדריכלי איכותי עבור כל הדירות בקומה, לאפשר הבלטת מרפסות לחזית צידית והנ"ל אינו משפיע בשום צורה על המתנגד ומומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל
2	לא מומלץ לקבל את ההתנגדות שכן המבוקש תואם את המדיניות לנושא גובה הקומות ומבוקשים 5.65 קומות בהתאם למותר, לאחר סיור של חברי הועדה בשטח, נמצא כי לצורך קבלת תכנון אדריכלי איכותי עבור כל הדירות בקומה, לאפשר הבלטת מרפסות לחזית צידית והנ"ל אינו משפיע בשום צורה על המתנגד ומומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות, 8 יחידות דיור בקומה 24 יח"ד סה"כ. והקמת בניין למגורים המורכב מ 2 אגפים עם קיר משותף וחצר חיצונית לא מקורה במרכז המבנה, בן 5 קומות וקומת גג חלקית (2 אגפים), מעל 2 קומות מרתף, עבור 51 יחידות דיור סך הכל, בסטייה ממסמך המדיניות לנושא עיצוב הבניין לצורך תכנון איכותי של יח"ד קטנות בבניין. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן המבוקש תואם את המדיניות לנושא גובה הקומות ויחידות דיור. הפרסום לנושא גובה הקומות היה לא מדוייק ואינו משקף את המבוקש, 5.65 קומות בהתאם למותר לצורך קבלת תכנון אדריכלי איכותי עבור כל הדירות בקומה המאפשר הבלטת מרפסות לחזית צידית אשר אינו משפיע בשום צורה על המתנגד. אשר על כן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19535 ₪.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר ובתוקף.
3	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

#	התנאי
4	יש לתאם את ההעתקה עם מנהל תחום עצים, יפי שרעבי.
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים שמספריהם 6, 7, 8, 13, 14, 15, המיועדים להעתקה לשטח ציבורי
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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות ההעתקה הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים עם 4 כניסות, בן 3 קומות, 8 יחידות דיור בקומה 24 יח"ד סה"כ. והקמת בניין למגורים המורכב מ 2 אגפים עם קיר משותף וחצר חיצונית לא מקורה במרכז המבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית (2 אגפים), מעל 2 קומות מרתף, עבור 51 יחידות דיור סך הכל, בסטייה ממסמך המדיניות לנושא עיצוב הבניין לצורך תכנון איכותי של יח"ד קטנות בבניין. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן המבוקש תואם את המדיניות לנושא גובה הקומות ויחידות דיור. הפרסום לנושא גובה הקומות היה לא מדויק ואינו משקף את המבוקש, 4.65 קומות בהתאם למותר לצורך קבלת תכנון אדריכלי איכותי עבור כל הדירות בקומה המאפשר הבלטת מרפסות לחזית צידית אשר אינו משפיע בשום צורה על המתנגד. אשר על כן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19535.

#	תנאי
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר ובתוקף.
3	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4	יש לתאם את ההעתקה עם מנהל תחום עצים, יפי שרעבי.
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים שמספריהם 6, 7, 8, 13, 14, 15, המיועדים להעתקה לשטח ציבורי
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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות ההעתקה הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נח מרדכי עמנואל 3

6770/16	גוש/חלקה	24-0363	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	07/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0997-003	תיק בניין
1,338.00	שטח	22-00590	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל בורובסקי

רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907

עורך הבקשה

עדי וינברג

מאנה 17, תל אביב - יפו 6436305

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 70.97
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים + מסתור אשפה, גז, תקשורת וחשמל, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: אחר: שטחים טכנים, מגורים.
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. הבקשה כוללת הרחבה לכיוון רח' נח עמנואל ואינה תואמת את קווי הבניין הקיימים והרחבות קיימות על המגרש וכן סיפוח שטחים משותפים מבלי שנתקבלה הסכמת השכנים. 2. בשנת 2018 הגיש המבקש, בעל הנכס בתת חלקה מס' 1, התנגדות למתנגד, בעל תת חלקה מס' 2) עבור סיפוח שטחים משותפים לבקשת המתנגד. 3. על הועדה לדרוש מהמבקש את כל הבטחונות והאישורים לתחילת עבודות, כפי שדרש הוא בהתנגדותו להרחבת דירת שכנו. כדוגמת הפרדת הבניה המוצעת מדירת שכנו בקיר משותף, ביטוח נזקין וכד'.	מאיר לפלר - נח מרדכי עמנואל 3, תל אביב - יפו 6905013	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>ההרחבה המוצעת לא תואמת את ההרחבות הקיימות, ו-2 הרחבות אשר אושרו בבניין לאחרונה, לעניין מס' הקומות המבוקשות (2 קומות) לעומת ההרחבות הקיימות הכוללות קומה אחת עם ניצול חלל הגג.</p> <p>2. גדרות פנימיות קיימות ואין שינוי בהן.</p> <p>3. כל הבטחונות והאישורים נדרשים לשלב ביצוע עבודות.</p>	מומלץ לקבל חלקית

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. המבוקש הינו בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)
 2. הבקשה כוללת הרחבה ב-2 קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו-2 הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)
 3. מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.
 4. אין הצדקה תכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.
 5. לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של 6%, מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.
 6. לא הוצג שטח חלחול על המגרש.
 7. לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.
 8. לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'1.
 9. גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,006 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

ליאור שפירא: אנחנו מקבלים את ההתנגדויות, לא מאשרים את הבקשה?
אלנה דוידזון: לא מאשרים. חודש ביקשתי מעורך הבקשה לתקן, כי בבניין טורי יש 6 יחידות דיור צמודי קרקע ויש 2 בנו ו-2 אישרנו, רק חד קומתי עם ניצול חלל הגג והוא מבקש 2 קומות, התכנון לא משתלם לשכנים. הוא צריך לבטל קומה, כי תב"ע 2310 שחלה ברמת אביב, מי שביקש ראשון 2 קומות פלוס ניצול. רועי אלקבץ: זה בניין רכבת? אלנה דוידזון: כן, בניין רכבת. מיטל להבי: הם יכלו לבקש 2 פלוס ניצול, זה ש-2 קודמים. אלנה דוידזון: לא, 2, 4 קודמים. מיטל להבי: אתה מבין, כאילו 4 אנשים וביקשו קומה פלוס ניצול, בא בן אדם ומבקש מה שמותר לו. אלנה דוידזון: לא מדויק, מה זה מותר לו, מי שראשון הוא בעצם קובע ומציג תוכנית עתידית עבור שאר הדירות בבניין טורי. מיטל להבי: רק קומה שלמה מהזכויות של הבן אדם. אודי כרמלי: לא כופה, זה נעשה בהסכמה. אלנה דוידזון: כל הזכויות בקומת הקרקע מותר לו 107 ואותן זכויות מותר לחלק ב-2 קומות. אין פגיעה בזכויות. מיטל להבי: תודה, הבנתי.
ליאור שפירא: בהמשך להערה שלך, אומר מהנדס העיר, למעשה הוא הפסיד מהזכויות שלו. אודי כרמלי: הוא לא קופח בקומה, הוא קופח בפריסה של אותן זכויות.
ליאור שפירא: יש לי שאלה שקשורה לא קשורה, האם זה נכון שאנחנו רוצים לשמור על אחידות, לו יש 5 יחידות והיו בוחרים לא לנצל את כל הזכויות והיו בונים בפחות, האם זה מחייב את ה-6?
הלל הלמן: האפשרות של ניצול הזכויות הוא נושא שבדרך כלל מתייחסים בכובד ראש המקסימלי. אין שום סיטואציה במצב כזה שאתה מונע ממישהו לנצל את הזכויות. מיצוי הזכויות שמגיעות לך בתב"ע זה זכות מוקנית.
ליאור שפירא: בדוגמא שאני המצאתי, האם הייתם מאפשרים לו לעשות את ה-3?
הלל הלמן: אנחנו מראש לא היינו מסכימים לאשר למישהו תוכנית עתידית שלא ממצה את הזכויות. ההיפך. אנחנו דורשים להראות תוכנית עתידית, כיצד מיצוי זכויות שלו לא מונע ומאפשר למצות את הזכויות שלהם המגיעות לפי תוכנית.
ליאור שפירא: בהתאם להסבר, אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. המבוקש בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)
 2. הבקשה כוללת הרחבה ב-2 קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו-2 הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)
 3. מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.
 4. אין הצדקה תיכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.
 5. לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של 6%, מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.
 6. לא הוצג שטח חילחול על המגרש.
 7. לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.
 8. לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'1.
 9. גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 71, אח"י דקר 23, אח"י דקר 23א

6337/79	גוש/חלקה	24-0385	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	14/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0870-071	תיק בניין
1,505.00	שטח	22-02246	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלי ברשישט

דבורה הנביאה 71, תל אביב - יפו 6944036

עורך הבקשה

עמנואל אשרוב

הסיירת 11, חולון

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת 20 מרפסות קונוליות עבור 20 יח"ד במבנה מגורים בן 8 קומות, פתיחת וטרינות לטובת יציאה למרפסות בדירות הרלוונטיות. הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות זו מתייחסת לבקשה להקלה במסגרת בקשה להיתר לבניית מרפסות. ההתנגדות מוגשת מטעמי זהירות שכן לא ברור איך הוגשה בקשה להיתר להוספת מרפסות בבית משותף (לא כל שכן להקלה) ללא חתימת כל הדיירים. מכל מקום, המתנגדים, הבעלים של דירה בבניין מתנגדים למתן היתר הבנייה וממילא גם להקלה. זאת ועוד. למיטב ידיעת המתנגדים לפחות שבעה בעלי דירות נוספים לא מסכימים לבקשה ויתכן שאף יותר מכך. לאור האמור, כדי למנוע תקלה, הליכים מיותרים והוצאות, עד לקבלת בקשה להיתר חתומה על ידי כל בעלי הדירות בבית המשותף ולמצער על ידי 75% מבעלי הדירות בבית המשותף - הועדה הנכבדה מתבקשת להפסיק את הליכי הדיון בבקשה להיתר. כפי ההבהרה בהתנגדות לבקשה להיתר מובהר בזה כי לפני מספר שנים הוגשה בקשה להיתר לבניית מרפסות והמתנגדים הסכימו בשעתו לבקשה אולם ההסכמה הייתה ספציפית</p>	<p>מיכל כץ - דבורה הנביאה 71, תל אביב - יפו 6944036, מתתיהו הרן - דבורה הנביאה 71, תל אביב - יפו 6944036</p>	1

#	מתנגדים	נימוק
		לפרוייקט ספציפי, הפרוייקט נכשל, המתנגדים לא מסכימים למתן היתר לבניית מרפסות ובמיוחד הם מבהירים כי לא ניתן לעשות שימוש בהסכמתם דאז לבקשה הנוכחית.
2	פנינה דהן - רבי יוסי בן קיסמא 34, אלעד 4083834	ישנה את חזות הבניין ועל כן אני מתנגדת בתוקף

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה חתומה ע"י 22 מתוך 28 בעלים המוזכרים בנסח הטאבו, המהווים 78.57% מבעלי הזכות בחלקה.	מומלץ לא לקבל
2	המפרסות עברו תאום מול אדרי' זהר שמש מלשכת אדריכל העיר, ואושרו על ידו.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להקמת 26 מרפסות (מתוכן 6 מרפסות ללא גישה) בולטות ומקורות ופתוחות כלפי כל חזיתות הבניין, הריסת בניה הקיימת ללא היתר, ובניית מצללות במרפסות הגג, בבניין דו-אגפי קיים למגורים בן 8 קומות (קומות 7 + 8 הן קומות חלקיות) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 28 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.93 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים (18.6% מהמרווח).
 - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.15 מ' מעבר לקו בניין צדדי מערבי מותר של 3 מטרים (5% מהמרווח).
 - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.13 מ' מעבר לקו בניין צדדי מזרחי מותר של 3 מטרים (4.33% מהמרווח).
- לדחות את ההתנגדויות הנוגעות להעדר הסכמות של 75% לבקשה. הבקשה חתומה ע"י 22 מתוך 28 בעלים הרשומים בנסח הטאבו, המהווים 78.57% מבעלי הזכות בחלקה. לדחות את ההתנגדות לפגיעה בחזות הבניין מאחר והמרפסות עברו תאום מול צוות תכנון צפון. 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	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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר, בזמן ביצוע עבודות בניה, הכוללת:

- | # | התנאי |
|---|---|
| | בקומה 1: סככות, ורצפה במסתורי הכביסה של דירות 1-4. |
| | בקומה 3: רצפה במסתורי הכביסה של דירות 11, 12. |
| | בקומות 5-6: רצפה ב-2 מסתורי הכביסה שלדירה 17 (דירת דופלקס). |
| | בקומה 7: רצפה במסתורי הכביסה של דירה 25. |
| | בקומה 8: מחסן וסככה במרפסת הגג, בניה ללא היתר במסתור הכביסה, בדירה 28. וכל בניה אחרת בבניין הקיימת ללא היתר. |
| 4 | ביצוע שיפוץ המבנה ע"פ הנחיות חברת שמ"מ בזמן ביצוע עבודות בניה ;
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | 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 לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ המבנה ; |
| 2 | סילוק המזגנים מחזיתות הבניין והעתקתם למסתור ייעודי, הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בחזיתות הבניין וביצוע שיפוץ לפי דרישות חברת שמ"מ וההנחיות המרחביות. |
| 3 | אישור מח' פיקוח לגבי ביצוע הריסות של כל חריגות הבניה שבוצעו ללא היתר(המסומנות במיפרט בצבע צהוב). |
| 4 | תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

- לאשר את הבקשה להקמת 26 מרפסות (מתוכן 6 מרפסות ללא גישה) בולטות ומקורות ופתוחות כלפי כל חזיתות הבניין, הריסת בניה הקיימת ללא היתר, ובניית מצללות במרפסות הגג, בבניין דו-אגפי קיים למגורים בן 8 קומות (קומות 7 + 8 הן קומות חלקיות) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 28 יח"ד, כולל ההקלות הבאות :
 - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.93 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים (18.6% מהמרווח).
 - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.15 מ' מעבר לקו בניין צדדי מערבי מותר של 3 מטרים (5% מהמרווח).
 - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.13 מ' מעבר לקו בניין צדדי מזרחי מותר של 3 מטרים (4.33% מהמרווח).
- לדחות את ההתנגדויות הנוגעות להעדר הסכמות של 75% לבקשה. הבקשה חתומה ע"י 22 מתוך 28 בעלים הרשומים בנסח הטאבו, המהווים 78.57% מבעלי הזכות בחלקה. לדחות את ההתנגדות לפגיעה בחזות הבניין מאחר והמרפסות עברו תאום מול אדריכל העיר.

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	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר, בזמן ביצוע עבודות בניה, הכוללת: בקומה 1: סככות, ורצפה במסתורי הכביסה של דירות 1-4. בקומה 3: רצפה במסתורי הכביסה של דירות 11, 12. בקומות 5-6: רצפה ב-2 מסתורי הכביסה שלדירה 17 (דירת דופלקס). בקומה 7: רצפה במסתורי הכביסה של דירה 25. בקומה 8: מחסן וסככה במרפסת הגג, בניה ללא היתר במסתור הכביסה, בדירה 28. וכל בניה אחרת בבניין הקיימת ללא היתר.
4	ביצוע שיפוץ המבנה ע"פ הנחיות חברת שמ"מ בזמן ביצוע עבודות בניה; *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ המבנה;
2	סילוק המזגנים מחזיתות הבניין והעתקתם למסתור ייעודי, הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בחזיתות הבניין וביצוע שיפוץ לפי דרישות חברת שמ"מ וההנחיות המרחביות.
3	אישור מח' פיקוח לגבי ביצוע הריסות של כל חריגות הבניה שבוצעו ללא היתר(המסומנות במיפרט בצבע צהוב).
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תירוש 16

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

מבקש הבקשה

שי שלום לביא
אשכנזי ישראל 72, תל אביב - יפו 6986936

עורך הבקשה

מאירה מור
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לשנות את התנאים בהחלטת הוועדה מתאריך 03/07/2024 לפי הפרוט הבא:

- לשנות את התנאי (לקבלת היתר) "קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401)" לתנאי "אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק".
- להוסיף תנאי (לקבלת היתר) "עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה".
- לבטל תנאים הבאים (לתעודת גמר):
- "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"
- "אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה"

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |

#	התנאי
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בגודל 10 (4") לפחות, במגרש וברחבי העיר בערך של 8,064 מ ² , מתוכם 6 יח' במגרש.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הבניה ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו על פי המיפרט ואין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
6	תנאי למתן תעודת גמר הוא השלמת ביצוע המיגון.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

- לשנות את התנאים בהחלטת הוועדה מתאריך 03/07/2024 לפי הפרוט הבא:
13. לשנות את התנאי (לקבלת היתר) "קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401)" לתנאי "אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק".
14. להוסיף תנאי (לקבלת היתר) "עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה".

15. לבטל את התנאים הבאים (לתעודת גמר):
- "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"
- "אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה"
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גור (מוטה) מרדכי 11

6628/342	גוש/חלקה	24-0968	בקשה מספר
אפקה	שכונה	09/07/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0956-011	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעל גולדה רם

נחמה הנדל 3, הרצליה 4651428

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>המתנגד הינו חוכר של הנכס ברח' מוטה גור 13 הגובל במבנה בו מוגשת הבקשה והוא מתנגד לבקשה מטעמים שלהלן:</p> <p>1. המתנגד טוען כי הוא לא היה צד להסכמות שהוגשו בהליך הערר ונרשם רק כמשיב מכוח היותו בעלים בחלקה;</p> <p>2. בשנת 1980 הוצא היתר להוספת מדרגות חיצונית וביטול מדרגות פנימיות אולם התב"ע על המקרקעין לא שונתה ולכן תכנית 285 תקפה וחלה על הנכס ולכן מדובר ביח"ד אחת המשתרעת על פני 2 קומות.</p> <p>2. לשכונה כניסה אחת בלבד ושתי יציאות. בשעות הבוקר ואחר הצהריים הכניסה והיציאה מהשכונה עמוסות באופן קיצוני עד כדי בלתי אפשריות.</p> <p>3. הבקשה שפורסמה, מתייחסת לקומת קרקע כאשר בפועל פועל גן ללא היתר ב2 הקומות. כיום במקרקעין פועל גן ללא היתר גם בקומה העליונה וגם בקומת הקרקע. הבקשה שפורסמה מתייחסת אך ורק לקומת הקרקע מתוך כוונה להסתיר את קיום הפעילות של הקומה העליונה.</p> <p>4. הגן מונה כ- 50 ילדים.</p>	<p>עדי לוי - וילנסקי משה 13, תל אביב - יפו 6962330</p>	1
<p>מייצגת את ורדה וצדוק דרור בעלי החלקה ברח' מוטה גור 12:</p> <p>1. הגן מונה למעלה מ-50 ילדים.</p> <p>2. הנכס מפוצל ל2 יח"ד, בניגוד להיתר.</p> <p>3. השימוש מהווה סטייה ניכרת שכן גן ילדים מחייב תקן חניה העולה על מספר מקומות החניה שקיימים כיום בנכס בשל העובדה כי מועדי ההבאה והאיסוף הם בדרך כלל אחידים.</p>	<p>ענת לוי - ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971905</p>	2

#	מתנגדים	נימוק
		<p>4. קיומו של גן ילדים ברחוב צר מהווה פגיעה באיכות חיים וגורמת לסבל מתמשך; תנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל בשעות מוקדמות בבוקר, צפירות, חסימות חניה, חסימות תנועה, רעש וזיהום. 5. ירידת ערך קנייני.</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>בהתאם להיתר הבניה מס' 1/199 הותרו 2 יח"ד במבנה ברח' מוטה גור 11 ולפיכך הבקשה עומדת בתנאי סעיף 151ב לחוק. טענה לעומסי תנועה אינה מהווה "פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון" אשר מצדיקה את דחיית הבקשה, יצוין כי גן הילדים פועל במקום בהתאם להיתר לשימוש חורג שניתן בשנת 2019. בהסתמך על החלטת ועדת הערר מיום 29.8.22 מספר הילדים בשתי הקומות יחד לא יעלה על 54 ילדים.</p>	מומלץ לא לקבל
2	<p>המתנגדים מתגוררים במבנה שאינו גובל במגרש נשוא הבקשה ולפיכך אין בידיהם זכות להגיש התנגדות לבקשה. הזכות להגיש התנגדות לבקשה להיתר להפעלת מעון לפי סעיף 151ב (ד) לחוק נתונה רק לבעלי הזכויות או המחזיקים במקרקעין בהם מוגשת הבקשה או מחזיקים או בעלי זכויות במקרקעין הגובלים, קרי, מקרקעין המשיקים פיזית לחלקה בה מוגשת הבקשה. העוררים אינם מחזיקה בנכס הגובל במקרקעין ולפיכך אין בידם זכות להגיש התנגדות לבקשה.</p> <p>בהתאם להיתר הבניה מס' 1/199 הותרו 2 יח"ד במבנה ברח' מוטה גור 11 ולפיכך הבקשה עומדת בתנאי סעיף 151ב. יובהר כי אין דרישה בהוראות סעיף 151ב לבחינת תקן החניה לבקשה המוגשת מכוחה.</p> <p>טענות העוררים אינם מצביעים על "פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון" אשר מצדיקה את דחיית הבקשה, יצוין כי גן הילדים פועל במקום בהתאם להיתר לשימוש חורג שניתן בשנת 2019.</p> <p>העוררים היו צד להליך הקודם (בל"מ 1039/0822) והחלטת ועדת הערר מיום 29.08.2022 וכן הם צד להסכם פשרה בין הצדדים מתאריך 15.11.2022 ואכן בהתאם להחלטת ועדת הערר וההסכמה לה המתנגדים היו צד תוגבל כמות הילדים בשתי הקומות ל-54 ילדים.</p>	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעיין צפדיה סלמה)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של יעלי" בקומת הקרקע לפי סעיף 151ב' בכפוף לכך שמספר הילדים במבנה כולו בשתי קומות לא יעלה על כ"ס 54 ילדים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	במהלך שנת הלימודים, מחלקת הפיקוח תבצע בקרה על מספר הילדים. במידה ומס' הילדים במבנה יהיה מעל 54 ילדים סה"כ, ההיתר הנ"ל יבוטל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

ליאור שפירא: למה הבקשה הזו שוב עלתה וכל פעם אותה החלטה?
אלנה דוידזון: מדובר במעון יום, הם ביקשו את הקומה השנייה, עכשיו הם מבקשים בקומת הקרקע, בקומה שנייה הוגש ערר ובמסגרת הערר החליטו לאשר את הבקשה. מעון יום בקומת הקרקע, בתנאי שסך הכל יהיו בבניין 54 ילדים.
רועי אלקבץ: הם ביקשו 72, הם מקבלים 54?
אלנה דוידזון: 55 הם ביקשו.
ליאור שפירא: 36 ילדים.
אלנה דוידזון: השכנים הגובלים מתנגדים לבקשה. ביקשתי את הבדיקה של הפיקוח, לבדוק באמצע השנה, זה לא שימוש חורג, זה תיקון 151, אפילו לא הוגשה תוכנית, רק בקשה ויצאו לפרסומים.
מלי פולישוק: בכותרת כתוב שימוש חורג.
ליאור שפירא: אז מה צריכים לעשות? מאשרים את הבקשה?
אלנה דוידזון: אני אבדוק אם אפשר לתקן.
ליאור שפירא: אז רק לא דוחים את ההתנגדות?
הראלה אברהם אוזן: אני מבינה שיש פה 2 יחידות?
לירון שחר: יחידה בכל קומה לפי חוות הדעת.
מיטל להבי: מי שמקים גן, יש לו ביטוח, יש לו ארנונה, יש לו ביטוח על החצר, זה לא לפי מספר הילדים, אלא לפי מספר המטרים? מי קובע את מספר הילדים?
אלנה דוידזון: קודם כל לא יחידה, מותר 36 ילדים.
מיטל להבי: ואם זה 2 יחידות, אשכול, כמו בעירייה? יש תורנות על החצר.
אלנה דוידזון: אני מסתמכת על החלטת ועדת הערר שהחליטה לאחר שמיעת התנגדויות, החליטה להקטין מספר ילדים עד 54.
מלי פולישוק: אבל ועדת ערר מתייחסת לתוכנית אחרת לא לתוכנית הזו, לבקשה הקודמת?
אלנה דוידזון: היא התייחסה לקומה השנייה, בתוך ההחלטה היא החליטה להקטין יחידה.
מיטל להבי: עכשיו השטח הוכפל, ואין סיבה לתת להם את ה-72, המטרד הוא אותו מטרד מבחינת שעות העומס, הם ביקשו 36 ילדים בכל קומה, אני מסתמכת על החלטת ועדת הערר. ועדת ערר דנה בערר שהם ביקשו רק על קומה 1.
ליאור שפירא: האם אני צריך לאשר?
הראלה אברהם אוזן: אתה צריך לאשר את השימוש חורג לגן ילדים, הוועדה תיתן היתר לשימוש.
ליאור שפירא: אני מאשר ואנחנו דוחים את ההתנגדויות. אנחנו מאשרים את השימוש חורג.
מלי פולישוק: ועדת הערר מתייחסת לתוכנית אחרת, לא לתוכנית הזו.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24 מתאריך 04/09/2024:

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של יעלי" בקומת הקרקע לפי סעיף 151ב' בכפוף לכך שמספר הילדים במבנה כולו בשתי קומות לא יעלה על סה"כ 54 ילדים.

תנאים בהיתר

תנאי	#
במהלך שנת הלימודים, מחלקת הפיקוח תבצע בקרה על מספר הילדים. במידה ומס' הילדים במבנה יהיה מעל 54 ילדים סה"כ, ההיתר הנ"ל יבוטל.	1

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 55

6903/47	גוש/חלקה	23-1041	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0191-055	תיק בניין
424.00	שטח	22-01372	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כדבעי בע"מ

יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

עורך הבקשה

חנן פומגרין

גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 563.17

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה, שטח נלווה לדירת קרקע, משרד, חדרים טכנים, מחסנים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירת קרקע, ח.אשפה, נישת גז, ק.מפולשת, לובי ראשי, מתקנים ומערכות טכניות, גמל מים, פילר חשמל, נישות אוורור, כמות חדרי שירותים: 1

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 8

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: בריכת שחייה פרטית + גג מוצמד, גנרטור, קולטים סולארים, יחידות מיזוג אוויר, מתקנים טכניים

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: פלטת כניסה למתקן חניה + עמדת המתנה לרכב, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניין בכתובת שלמה המלך 53, הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה. המתנגדים מבקשים להתנגד להקלה המבוקשת בחריגה מקו בניין צדי של שלמה המלך 55 הגובלת עם בניינים מהסיבות הבאות: 1. לטענת המתנגדים, בניה עד קו המגרש יתכן ותפגע ביכולת להחנות מכוניות בחניות הבנין שלמה המלך 53. 2. לטענת המתנגדים, בניה עד קו המגרש לא תאפשר להם בעתיד הקמת מערך חניה דומה עד גבול המגרש שלנו גם בגלל שאנחנו חוששים שהבניה תחרוג מעבר לגבולות המגרש ו/או לא תאפשר	בלהה רודיק - שלמה המלך 53, תל אביב - יפו 6438612	1

#	מתנגדים	נימוק
		גם לנו בניה עד קו המגרש או סמוך לו, למטרת חניה ו/או מטרות אחרות. 3. בנוסף, מבקשים המתנגדים לוודא שגבולות המגרש בפועל ילקחו בחשבון - בין המגרשים נותרו שאריות מגדר ההפרדה ההיסטורית בין הבניינים, ושגבולות המגרשים בפועל המבוססים על החומה ישמרו והבניה תעשה עד למחצית עובי החומה, או על פי הנהוג בחוק.
2	בן ציון דוידוף - שלמה המלך 57, תל אביב - יפו 6438616, בת שבע דוידוף - שלמה המלך 57, תל אביב - יפו 6438616, מאיר סימן טוב - שלמה המלך 57, תל אביב - יפו 6438616	המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניין בכתובת שלמה המלך 57, הגובל מצפון עם הבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. לטענת המתנגדים, בבניין גרים הרבה דיירים בדירות שכורות ויש סבירות גבוהה מאוד שהם יעזבו את הדירות ובעלי הדירות יפגעו. 2. לטענת המתנגדים, הבניה צריכה להיות כזו שלא תפריע לפיתוח עתידי של הבניין בשלמה המלך 57 לבנות חנייה תת קרקעית או כל דבר אחר, לכן קו מגרש של 2.5 מטר הינו צפוף מידי ובעל סיכון גדול לבניין שלנו. 3. המתנגדים מביעים חשש לגבי פגיעה ביסודות הבניין השכן במהלך הבניה.
3	טלי בן ארי - רב אשי 2, תל אביב - יפו 6939536	המתנגדת אינה רשומה כבעלת זכות בנכס. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. לטענת המתנגדת, הבניה נעשית קרוב מידי לגדר הבית, בניגוד לתקנות למיטב ידיעתה, וקיימת סכנה לזעזוע יסודות הבניין שלה בעת החפירות ובניה מחדש. 2. לטענת המתנגדת, הצפיפות המתוכננת גדולה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בהתייחס לטענות לגבי מיקום מתקן החניה במרווח צדדי, פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 11 מקומות חניה ב-2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חניה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם במרווח הצדדי הדרומי, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועת ומהתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, פתרון זה מתוכן במגרש המבקשים בלבד ולכן לא ברורה הטענה לגבי חריגה למגרש שלהם 2. בהתייחס לטענות לפגיעה קונסטרוקטיבית עתידית בבניין המתנגדים לאור מיקומו של מתקן החניה, יובהר כי ככלל, כתנאי להוצאת היתר בניה נדרש להציג דוח קרקע מפורט, חתום ע"י יועץ קרקע מוסמך, הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם. 3. לא ניתן לאשר חריגה מקווי המגרש והגדרות המתוכננות הן במגרש המבקשים בלבד.	מומלץ לא לקבל
2	1. בהתייחס לטענה המועלית לעיקרי ההתנגדות, לנושא דיירי השכירות, יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך. 2. בהתייחס לטענה המועלית לעיקרי ההתנגדות, לנושא קוי הבניין והקירבה המסוכנת לבין השכן, יצויין כי קווי הבניין נקבעו בתיק המידע וע"פ תכנית	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>3616א' התקפה. בנוסף, כתנאי להתחלת עבודות בניה, מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה, פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה וייגרם).</p> <p>3. בהתייחס לטענה המועלית לעיקרי ההתנגדות, לנושא קוי הבניין והקירבה המסוכנת לביין השכן, בנוסף, כתנאי להתחלת עבודות בניה, מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה, פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה וייגרם).</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>1. בהתייחס לטענה המועלית לעיקרי ההתנגדות, לנושא קוי הבניין והקירבה המסוכנת לביין השכן, יצוין כי קווי הבניין נקבעו בתיק המידע וע"פ תכנית 3616א' התקפה. בנוסף, כתנאי להתחלת עבודות בניה, מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה, פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה וייגרם).</p> <p>2. בהתייחס לטענה המועלית לעיקרי ההתנגדות, לנושא חישוב הצפיפות המותרת במגרש, יצוין כי לפי בדיקה, נמצא כי ניתן להמליץ לאישור על 14 יח"ד (ובפועל תוכננו 8) כנגזרת מסך שטחי הבנייה הכוללים המוצעים בקווי בניין המותרים בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית לפי מקדם 80 וכמפורט בהוראות סעיפים 4.1.2 א' ו-4.1.2 ג' בתכנית 3616א'.</p>	3

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, המכיל 8 יח"ד וחדר הסקה במרתף, והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:

1. 2- קומות מרתף: 11 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם גישה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב (מתרוממת) הממוקמת במרווח הצדדי דרומי של המגרש וגישה תפעולית נוספת למתקני החניה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין, מחסנים דירתיים.
2. במרתף תחתון (-2): מאגר מים וחדר מכונות.
3. במרתף עליון (-1): חדר טרפו עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות שירות בגרעין הבניין, שטח נלווה לדירת קרקע מתוכננת באגף מערבי, הכוללת חצר אנגלית, עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים הכולל ממ"ד וחצר אנגלית.
4. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ויח"ד אחת עם חצר פרטית, צמודה בעורף ובצדי המגרש.
5. בקומות 1-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
6. בקומה 4: דירת דופלקס אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
7. בקומת הגג החלקית: קומה עליונה של יחידת הדופלקס מקומה 4, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית מקורות בחלקן על ידי פרגולות ממתכת.
8. על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עבור יחידת הפנטהאוס הכוללת בריכה פרטית עם גישה באמצעות מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה כוללת באמצעות סולם מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
9. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, חצרות משותפות ופרטיות, גינות, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חנייה לאופנועים ו-2 מקומות חניה לאופניים, גישה לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופירי אורור ושחרור עשן.

כולל ההקלה:

בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 11 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדי

לדחות את טענות מתנגדים מהסיבות המצויינות בפרק ההתנגדויות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,583.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

- | # | התנאי |
|---|--|
| | 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. חניית 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 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר. |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה |
| 6 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל |
| 7 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

מיטל להבי: לגבי הטיעונים של הבקשה, משני הצדדים טוענים שיש בנייה על גבול מגרש, וזה יפריע להם לממש את הזכויות שלהם בתת קרקע לטובת חנייה. אפשר לומר על זה משהו?
שמעון ברנשטיין: לא, אין פה חריגה מקווי מגרש. החנייה המתבקשת מקווי הבניין המבוקש.
מיטל להבי: קו מגרש, לא קו בנייה? מה שמותר לבנות על גבול המגרש, זה את החנייה?
שמעון ברנשטיין: אין סיבה שזה ימנע, בסוף מדובר בעל מתקן חנייה שנמצא בתחום המגרש שלהם.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, המכיל 8 יח"ד וחדר הסקה במרתף, והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:
16. 2ב- קומות מרתף: 11 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם גישה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב (מתרוממת) הממוקמת במרווח הצדדי דרומי של המגרש וגישה תפעולית נוספת למתקני החניה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין, מחסנים דירתיים.
17. במרתף תחתון (2-): מאגר מים וחדר מכונות.

18. במרתף עליון (1-): חדר טרפו עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות שירות בגרעין הבניין, שטח נלווה לדירת קרקע מתוכננת באגף מערבי, הכוללת חצר אנגלית, עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים הכולל ממ"ד וחצר אנגלית.
19. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ויח"ד אחת עם חצר פרטית, צמודה בעורף ובצדי המגרש.
20. בקומות 1-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
21. בקומה 4: דירת דופלקס אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
22. בקומת הגג החלקית: קומה עליונה של יחידת הדופלקס מקומה 4, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית מקורות בחלקן על ידי פרגולות ממתכת.
23. על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עבור יחידת הפנטהאוס הכוללת בריכה פרטית עם גישה באמצעות מגרדות עליה פנימיות מתוך הדירה, גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה כוללת באמצעות סולם מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
24. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרופפים, חצרות משותפות ופרטיות, גיבון, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חנייה לאופנועים ו-2 מקומות חניה לאופניים, נישא לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופירי אוורור ושחרור עשן.

כולל ההקלה:

בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 11 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדי לדחות את טענות מתנגדים מהסיבות המצוינות בפרק ההתנגדויות.

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.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,583.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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 היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.חניית 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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 15, מרשל לואי 1

6212/612	גוש/חלקה	23-0101	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	12/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0478-015	תיק בניין
543.00	שטח	22-01659	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלמוג 38 בע"מ
חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1001.88
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, משרד, ממ"מ, חצר אנגלית, מתקן חניה רובטי
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חנות, בית קפה, גלידריה, מינימרקט, חדר אופנים, נישת גז, חנות נוחות או כל שימוש אחר המותר לפי תוכנית 568, כמות חנויות: 1
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גרנטור, מעלית, מיזוג אוויר
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: אזור ישיבה לחנות, חניית אופניים ואופנועים, כמות מקומות חניה: 24, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר תיקון מספר יח"ד שצויינו בחו"ד מהנדס בהחלטת הוועדה מתאריך 08.08.23, עבור 22 יח"ד במקום 23 יח"ד
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

תנאים למתן היתר

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

התנאי
6 אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |
| 3 | 1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.לבני הנדסה אקוסטית מתאריך: 16.05.24 סימוכין: 4-102179 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל.
3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול
4. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.
5. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
6. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4 תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,757 ₪.
5 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 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 | אפשרה בהיבט התכנוני כריתה של עץ מספר 5, 6, 7, 8 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |

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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1.36 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024:

25. לאשר תיקון מספר יח"ד שצויינו בחו"ד מהנדס בהחלטת הוועדה מתאריך 08.08.23 עבור 22 יח"ד במקום 23 יח"ד

26. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#	תנאי
3	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.לבני הנדסה אקוסטית מתאריך: 16.05.24 סימוכין: 4-102179 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 5. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבוצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 6. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,757 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	אפשרה בהיבט התכנוני כריתה של עץ מספר 5, 6, 7, 8 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

תנאי	#
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.	1
פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.36 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן	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 דיזנגוף 146

7078/145	גוש/חלקה	23-1419	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	19/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0187-146	תיק בניין
355.00	שטח	21-01816	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הנכס ברחוב דיזנגוף 146 בתא בעמ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עורך הבקשה

מתתיהו אבשלומוב
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 845.62
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: דירת גן אחורית
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חנות ודירה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 120.00
פירוט נוסף: בקשה להריסה מבנה קיים כולל פירוק גג אסבסט בקומה 3 עפ"י תקן פינאי אסבסט. הקמת מבנה
מגורים חדש בעל 17 יח"ד. קומת קרקע כוללת מסחר בחזית הפונה לרח' דיזנגוף, דירה אחורית, 6 קומות מגורים
מעל מפלס הכניסה, קומת מרתף כוללת אחסנה של המסחר, ודירת גן אחורית.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני
רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית
מעל 1 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, שכן:

- קיימת חו"ד שלילית בתחנת תיאום תכנון אדריכל של מכון הרישוי.
- מבוקשת 1 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ג'.
- מבוקש גובה קומת הגג העולה על 5.00 מ' באזור המדרגות ופיר מנדוף בגובה 7.16 מ' מרצפת הגג בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ב' ומהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- מבוקשים שטחים עיקריים (חדרי שינה) בקומת המרתף בתחום השטח הנלווה ליחידת הדיור העורפית שבקרקע, בניגוד להוראות תכנית ע'1.

5. מבוקש שטח נלווה ליחידת הדיור העורפית שבקומת הקרקע העולה על שטח הדירה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
6. מבוקש שטח נלווה למסחר בקומת המרתף העולה על שטח המסחר בקרקע, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
7. מבוקשת תקרת מרתף העולה על מפלס הכניסה הקובעת לבניין, בניגוד להוראות תכנית ע'1 סעיף 9ג'(2).
8. לא הוצג פתרון לגז בתחום הבינוי שבקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.2.4.ח'(3).
9. מבוקשת קומת המסחר ללא הפרדה אופקית כנדרש, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
10. לא הוצג מישור בנוי של לפחות 1/3 מרוחב החזית כנדרש, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. מבוקש מעקה גג ללא חלק בנוי כלל, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
12. מבוקשות מרפסות באורך העולה על 2/3 מרוחב החזית, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
13. מבוקשות מרפסות קדמיות ועורפיות בבליטה העולה על 1.60 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.2.4.ו'.
14. מבוקשת זכוכית עם פרופילים ע"ג רוב החזית הקדמית בניגוד לחומר הגמר המותר ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כמו כן, התבקש שימוש בלבני זכוכית בחלק נרחב מהחזיתות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
15. לא הוצגו מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.6ב'(1).
16. לא הוצגו מעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.6א'.
17. מבוקשת הנמכת הקרקע ויצירת חצר מונמכת בעורף המגרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
18. מוצע מתקן לאופניים מקורה המהווה בינוי במרווח הצד בניגוד למותר.
19. לא הוצג פתרון לדודי אגירה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
20. הוצגו חללים רטובים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
21. לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
22. מבוקשת גדר קדמית בגובה 2.20 מ' העולה על 0.70 מ' ובניגוד להנחיות מרחביות.
23. הבקשה כפי שהוגשה, הוצגה בצורה חסרה המקשה על בחינתה, שכן:
-לא הוצגו פריסות הגדרות במפרט הבקשה.
-בתכנית הפיתוח לא הוצגו מפלסים, מפלסי הפיתוח ושיפועים כנדרש.
-קיים ריבוי פרטים שמקשים על קריאת התכנית והמבוקש.
-מפת המדידה מוצגת ע"ג כל התכניות לרבות בקומות הטיפוסיות באופן המקשה על קריאת התוכניות.
-פיר המנדוף מופיע בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית בלבד, ללא הצגת הפתרון בקומות הטיפוסיות

הערה: טיוטת חו"ד חהנדס העיר נמסרה לעורך ומבקש הבקשה במייל טרם הדיון בועדה.

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	הגדר הצמודה לעץ מספר 1 תהיה לשימור ולא תבנה גדר חדשה בתחום מגן השורשים של עץ זה.
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 מה-14.5.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
5	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

ליאור שפירא: למה לא מאשרים את הבקשה?
שמעון ברנשטיין: יש הרבה סעיפים.
אנחנו לא מאשרים בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 1 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, שכן:

27. קיימת חו"ד שלילית בתחנת תיאום תכנון אדריכל של מכון הרישוי.

28. מבוקשת 1 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.2.ג'.
29. מבוקש גובה קומת הגג העולה על 5.00 מ' באזור המדרגות ופיר מנדוף בגובה 7.16 מ' מרצפת הגג בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.2.ב' ומהווה סטייה ניכרת לתכנית.
30. מבוקשים שטחים עיקריים (חדרי שינה) בקומת המרתף בתחום השטח הנלווה ליחידת הדיור העורפית שבקרקע, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
31. מבוקש שטח נלווה ליחידת הדיור העורפית שבקומת הקרקע העולה על שטח הדירה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
32. מבוקש שטח נלווה למסחר בקומת המרתף העולה על שטח המסחר בקרקע, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
33. מבוקשת תקרת מרתף העולה על מפלס הכניסה הקובעת לבניין, בניגוד להוראות תכנית ע'1 סעיף 9(2).
34. לא הוצג פתרון לגז בתחום הבינוי שבקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.2.ח(3).
35. מבוקשת קומת המסחר ללא הפרדה אופקית כנדרש, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
36. לא הוצג מישור בנוי של לפחות 1/3 מרוחב החזית כנדרש, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
37. מבוקש מעקה גג ללא חלק בנוי כלל, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
38. מבוקשות מרפסות באורך העולה על 2/3 מרוחב החזית, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
39. מבוקשות מרפסות קדמיות ועורפיות בבליטה העולה על 1.60 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.2.ו'.
40. מבוקשת זכוכית עם פרופילים ע"ג רוב החזית הקדמית בניגוד לחומר הגמר המותר ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כמו כן, התבקש שימוש בלבני זכוכית בחלק נרחב מהחזיתות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
41. לא הוצגו מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.1.ב(1).
42. לא הוצגו מעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.1.א'.
43. מבוקשת הנמכת הקרקע ויצירת חצר מונמכת בעורף המגרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
44. מוצע מתקן לאופניים מקורה המהווה בינוי במרווח הצד בניגוד למותר.
45. לא הוצג פתרון לדודי אגירה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
46. הוצגו חללים רטובים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
47. לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
48. מבוקשת גדר קדמית בגובה 2.20 מ' העולה על 0.70 מ' ובניגוד להנחיות מרחביות.
49. הבקשה כפי שהוגשה, הוצגה בצורה חסרה המקשה על בחינתה, שכן:
 - לא הוצגו פריסות הגדרות במפרט הבקשה.
 - בתכנית הפיתוח לא הוצגו מפלסים, מפלסי הפיתוח ושיפועים כנדרש.
 - קיים ריבוי פרטים שמקשים על קריאת התכנית והמבוקש.
 - מפת המדידה מוצגת ע"ג כל התכניות לרבות בקומות הטיפוסיות באופן המקשה על קריאת התוכניות.
 - פיר המנדוף מופיע בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית בלבד, ללא הצגת הפתרון בקומות הטיפוסיות

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך ומבקש הבקשה במייל טרם הדיון בוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זנגביל 19

6956/16	גוש/חלקה	23-1217	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0236-019	תיק בניין
325.00	שטח	21-00856	בקשת מידע

מבקש הבקשה

זיפ תמ"א 38 זנגביל 19 ת"א בע"מ
העבודה 7, ראש העין 4801757

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 401.46
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות מגורים, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אילנה פרידלנדר - שדרות נורדאו 44, תל אביב - יפו 6259714	נימוק 2.5 מטר מחדר שינה, יפריע לי לשינה כלילה ובמשך היום רעש של המעלית.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הקמת מתקן החניה במרווח הצד הינה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. ההקלה המבוקשת הינה לצורך הקמת מתקן העולה מעל פני הקרקע בעת הפעלה. בהתאם למדידה גרפית מתקן החניה נמצא במרחק של כ- 6.50 מ' מבניין בשדרות נורדאו 44. כמו כן, במידה והבקשה תאושר, לאחר ועדה נושא הרעש ייבחן ע"י תחנת איכות הסביבה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח צדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.**
2. **לאשר הקלה לבניית מתקן חניה מתרומם במרווח צדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.**
4. **לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית 3616א'.**
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,028 ₪.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
10	מפרט שימור עץ בוגרים 10 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
	לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	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	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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה 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	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	-להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

50. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 6 יח"ד, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח צדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.
51. לאשר הקלה לבניית מתקן חניה מתרומם במרווח צדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.
52. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
53. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,028 ₪.

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.
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.

#	תנאי
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
10	מפרט שימור עץ בוגרים 10 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת 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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה 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	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	-להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 56, הירדן 9

6909/35	גוש/חלקה	23-0284	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0027-056	תיק בניין
708.00	שטח	20-02265	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נוגה הירקון בע"מ
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1212, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מעליות, חדרים טכניים, חנייה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבים, בחצר: גינה,

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות + 2 קומות מרתף, לפי תמ"א 38 ותכנית ג' ובהתאם למדיניות רובע 5-6, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
- תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
- תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
- תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
- בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.

חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:

- בהתאם לסעיף 97 (א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 1149160-507/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הועדה המקומית.
 - ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
 - הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
 - הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
 - היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכנית
 - גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
 - ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)
2. לאשר פתרון חלופי להסדר **4.62** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכנ
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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
7	הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

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

7 תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8 לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
סקר אסבסט: |
| 2 | -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 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 | במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן. |
| 5 | יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 6 | אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית |
| 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 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 9 | אושרה כריתה של עץ מספר 5 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'). |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | |
| 3 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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. |
| 4 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 5 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 6 | ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. |

#	התנאי
	ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
12	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
13	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
15	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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0014-2 מתאריך 04/09/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפנינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
- תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
- תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
- תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
- בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
 - הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
- חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:

- בהתאם לסעיף 97 (א) (1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 507-1149160/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הועדה המקומית.
- ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
- הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכניות
- גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
- ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.62 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופקוח נופי בע"מ" - 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

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר 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').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

#	תנאי
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
12	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
13	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
15	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 גדרה 6

7466/63	גוש/חלקה	23-1343	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0128-006	תיק בניין
83.00	שטח	22-02369	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ב.קיו.סופט בע"מ
שחף 26, הוד השרון 4535126

עורך הבקשה

רון שפיגל
ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 52.84
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מסחר
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, פרגולה
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי
7 אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 4 | ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו. |
| 5 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאי	#
רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.	4
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה	5
אישור רשות הכבאות	6

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 275

6962/27	גוש/חלקה	23-1312	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-275	תיק בניין
285.00	שטח	22-00301	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דיזנגוף 275-277 התחדשות עירונית בע"מ
גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו 6937709

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 5 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 9, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38/1 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת דיזנגוף 277 עבורו קיימת בקשת רישוי מס' 23-1511 בבדיקה מרחבית, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל קומת קרקע מסחרית, ומעל מקלט ומחסם בקומת המרתף עבור 8 יחידות דיור, 2 יחידות מסחר ומשרד.

סה"כ לאחר התוספת -בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממשרד לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5.94 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 מ"ר. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

שמעון ברנשטיין: שתי בקשות לתוספות בנייה. הם בקיר משותף. מיטל להבי: תוכנית אחרי תוכנית, כל החנייה היא בכופר. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת דיזנגוף 277 עבורו קיימת בקשת רישוי מס' 23-1511 בבדיקה מרחבית, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל קומת קרקע מסחרית, ומעל מקלט ומחסם בקומת המרתף עבור 8 יחידות דיור, 2 יחידות מסחר ומשרד.

סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממשד לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.94 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 ט.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
	לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 277

6962/26	גוש/חלקה	23-1511	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-277	תיק בניין
282.00	שטח	22-02844	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רועי צור

דיזנגוף 277, תל אביב - יפו 6311805 דיזינגוף 275-277 התחדשות עירונית בע"מ
גילי ישראל 9, תל אביב - יפו 6937709

עורך הבקשה

ארי אתגר

קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 5 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38/1 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4 פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת דיזנגוף 275 עבור קיימת בקשת רישוי מס' 23-1312 בבדיקה מרחבית, בן 5 קומות (כולל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל מקלט בקומת המרתף עבור 7 יחידות דיור, 2 יחידות מסחר ו-3 מחסנים,

סה"כ לאחר התוספת -בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 13 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה בהמשך בהארכה לקיר משותף עם בניין שכן מדרום בכתובת דיזנגוף 275 עבור מגדל ממדים בקו בניין 0
 - שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע ממחסנים לדירה - מגורים
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6.16 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע 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
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלב 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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

שמעון ברנשטיין: שתי בקשות לתוספות בנייה. הם בקיר משותף.
מיטל להבי: תוכנית אחרי תוכנית, כל החנייה היא בכופר.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת דיזנגוף 275 עבורו קיימת בקשת רישוי מס' 23-1312 בבדיקה מרחבית, בן 5 קומות (כולל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל מקלט בקומת המרתף עבור 7 יחידות דיור, 2 יחידות מסחר ו-3 מחסנים,

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 13 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

56. בניה בהמשך בהארכה לקיר משותף עם בניין שכן מדרום בכתובת דיזנגוף 275 עבור מגדל ממדים בקו בניין 0

57. שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע ממחסנים לדירה - מגורים

לאשר פתרון חלופי להסדר 6.16 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שדרות בן גוריון 95, שדרות בן גוריון 97, הדסה 4, הדסה 6, הדסה 8, אבן גבירול 71

6953/91	גוש/חלקה	21-0355	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/03/2021	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0496-071	תיק בניין
118.80	שטח	19-00749	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט גן העיר בע"מ
אבן גבירול 71, תל אביב - יפו 6416202

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: הוספת פינות ישיבה במעברים הכוללות ריהוט קבוע ונייד, שימוש המקום כיום: בהיתר מרכז מסחרי, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחרי, שימוש מבוקש: משרדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1990.08, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

בהתאם להחלטת הביניים של ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה, הבקשה מובאת לשיקול דעת הוועדה, באם לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 - ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ממועד הגשת הבקשה ועד ליום 1.1.2025.

המלצת מה"ע הינה לא לאשר את הבקשה לאור נימוקי הוועדה והחלטותיה הקודמות.

תנאים למתן היתר

התנאי
1 תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

הלל הלמן: הם ניצלו כל סדק אפשרי בחוק, בתקנות ובתהליכים כדי להמשיך לפעול. אנחנו סירבנו. בהתחלה, ביקשו מאתנו להפעיל עבור WIX, ואז הסתבר שזה היה MIX, הם פנו והיו 2 דיונים ולא אישרנו, לאחר מכן פנו לוועדת הערר, עד שזה הגיע לוועדת הערר, מבחינתם - הם מסיימים בסוף השנה, ועדת הערר לא רצתה להכריע החזירה את הבקשה אלינו, במלא הם אמורים להתפנות בסוף השנה. הנושא הזה עלה בדיונים, בהכנות. לדעתנו לא צריך לאשר, זה נכון שלמרות שהיו כאן נציגי הפיקוח ויכולו לדווח לכם, הפיקוח היה בשטח מספר פעמים ונתנו צווי סגירה.

מיטל להבי: היתה לי פגישה עם חברה מיני הייטק בתחום המוביליטי, והם קבעו איתי בגן העיר. הלכתי לאיבוד למטה, זה לא משהו חשוף לציבור. אני שואלת, יש כזה משבר של מקומות כאלה ריקים, אם היית אומר לי שמשתמשים בחלל המרכזי, שטח המעבר הציבורי, אם מדובר בחנויות, מה הציפיה, שנפנה את החנויות לטובתם? בחנויות יושבים משרדים, אתם רוצים לפנות את המשרדים עבור החנויות?

ראובן לדיאנסקי: עוד לפני המלחמה, לפי ראות עיני מבלי לבדוק את הדו"ח הכספי של גן העיר, לא נראה לי שזה אחד הקניונים הכי פעילים ותוססים בתל אביב על פי תחושה, כמי שעובר שם מדי פעם. אני מבין את העניין שהוא כביכול גם מכעיס, גם בניגוד למה שאנחנו רוצים תכנונית שבקניון חלקים נרחבים של החנויות יהפכו להיות משרדים, אם אנחנו רוצים שהעסקים ותיקים מעין אלו, בתוך מרכז העיר, הצפון הישן, אני חושב שצריך לחשוב גם על האינטרס הזה, ולא רק מההיבט התכנוני הממוקד. אם היינו יודעים שיש שם באמת מסחר מאוד סוער וסואן ויש חנויות שבאמת מתפרנסות וכן הלאה, אנחנו צריכים להסתכל בצורה רוחבית אם אנחנו רוצים שעסקים כאלה לא יקרסו, אני מניח שמאחר ויש את ה-WIX בתוך קומה מינוס אחת, אני מניח שיש אנשים שמשתמשים בזה, על מנת לקבל שירותי משרד, נכון שמבחינת ההתנהלות המרכזית והתכנונית לא יקום ולא יהיה, אסור שיהיה דבר כזה אבל יחד עם זאת צריכים להסתכל על כל התמונה.

מיטל להבי: גם הבנק שלי, והבנק נראה לי גם סוג של משרדים, יש לי הצעה בואו נעשה סיור במקום. **ליאור שפירא:** עשינו. תביני את הסיטואציה שבה אנחנו מתנהלים, אנחנו מנהלים דו-שיח עם החברה 4, 5. כל פעם הם מבקשים, יודעים שאתם לא רוצים, הם רק יוצאים. הם יצאו והביאו מישהו במקומם. יכול להיות שהבקשה שלהם באופן כללי של חזיתות שווה באמת שנעשה בדיקה לראות איך נמצאות החנויות, האם נמצאות בשימוש. אני רוצה לדבר לגופו של עניין, זה לא המקרה לעשות את הניסוי במקרה הזה, אתם צריכים לשמור על כבודה של הוועדה וגורמי המקצוע שפעלו לפי הנחיותיכם.

ראובן לדיאנסקי: אני לא הייתי נוכח בהחלטה. **רועי אלקבץ:** מה אתה אומר, אנחנו חותמת גומי? **ליאור שפירא:** דבר נוסף שאני רוצה להגיד לכם, היה לנו מקרה דומה בשרונה, באו אלינו היזמים המפעילים, ביקשו להפוך את זה למשרדים בשימוש חורג, ראש העיר התערב שזה בקומה ה-12 ואמר שזה לא המדיניות שלנו.

הפסקת הקלטה לצורך התייעצות

מיטל להבי: אני לא מדברת על הקומה הראשונה, אני מדברת על קומה 1-.

ליאור שפירא: למה שאני שומע ברחוב פלורנטין, יש חנויות ריקות. את רוצה להפוך אותן לדירות, כי אמרו לך שלא מרוויחים!?

הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שבנסיבות שנוצרו, ועדת הערר החזירה לוועדה המקומית הדיון לקבל החלטה, אנחנו בספטמבר. המסגרת שאנחנו מדברים עליה זה 1.1.25, קרי, ספט', אוק', נוב', דצמ'. לבוא ולהגיד שאם נקבל החלטה שאנחנו מאשרים שימוש חורג ל-4 חודשים הם יוציאו לו היתר בניה. בהסתמך על כך שהלל אמר שלא ראינו השבחה, כאשר הועדה רצתה שהם יצאו לפני שנתיים.

ליאור שפירא: הם ללא היתר שם, הם עובדים שם ללא היתר.

מלי פולישוק: ההצעה של ועדת הערר לאפשר להם עד סוף השנה, היא מציעה לשקול.

הראלה אברהם אוזן: לא. היא לא הציעה. ועדת ערר באה ואמרה שאני מחזירה את הבקשה לוועדה המקומית, כדי שהיא תדע שהם הציגו מצב שב-1.1.25 מסתיים ההסכם ושאנחנו צריכים להתייחס לזה.

אודי כרמלי: הדיון כאן מאוד פשוט. התנהל כאן דיון מקצועי, תוכלו לקרוא את הפרוטוקול, העמדה של הצוות המקצועי, שלי, הייתה די דומה גם למה שראובן הציג כאן, אני חשבתי שנכון לתת לקומות התחתונות, זה היה תקופה של מעבר של WIX. התקבלה החלטה ברורה, התקבלה החלטה בפעם השנייה, אם אנחנו נענים לבקשה שלהם עכשיו, זה פשיטת רגל אצלי.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיהיה ברור לפחות לפי העמדה שלי, אני מדבר על התמהיל. איך אנחנו מנהלים עיר, השאלה היא בסופו של דבר, אותי לא מעניין עקומת הרווחים שלהם, אותי מעניין מקום כזה, מרכז העיר הצפון הישן, יהיה שטח מסחרי כדוגמת קניון, כי זה אינטרס בעיני עירוני. ניקיון וסדר ציבורי, אם יש להם כוונה כזאת, בבקשה שיגישו בקשה מסודרת להיתר ולא תתנו לנו עוד חצי שנה וכו'.

ראובן לדיאנסקי: הכוונה באמת לא לאפשר את הישיבה שלהם, נקודה. לקבל את המלצת הצוות המקצועי, צריך לפתוח את הראש לגבי ההמשך, שיכיל בתוכה גם שטח של משרדים על מנת לייצר איזשהם דיונים. אנחנו צריכים לקבל את הבקשה ולפתוח את הראש, שהתמהיל שם יהיה 75% חנויות ו-25% משרדי. ואחר כך המצב שלהם יהיה קשה, יהיה מצב של מגורים?

אודי כרמלי: זה צריך לבוא עם תפיסה כוללת. לא תוכל לעמוד על כל מה שכל אחד יבקש.

רועי אלקבץ: בהמשך למה שאמר ראובן, הם בחריגה וזה לא בסדר. אני רק אומר שבשנים הקרובות יש כאן עוד ועוד רחובות שבהן תהיינה חזיתות חזיתות, והגישה היא נכונה וגם זה הכנסות לעירייה. יש מקומות שמתקשים עם חנויות ריקות ובדברים האלה צריכים סוג של רגישות, שיקול דעת, ככל שיש יותר עסקים ועלות המחיה עולה, המציאות משתנה, אנשים לא מבזבזים..

ליאור שפירא: בואו נחזיר את שד' רוטשילד לעורכי דין.

רועי אלקבץ: פופוליסטי להחזיר הכל, צריכים להשאיר יתירות מסוימת.

ליאור שפירא: כשבאו אליך, יום אחד לוועדה, ואמרו לה שאני רוצה לעשות שם קניון.

רועי אלקבץ: ההבנה שבתחום המסחר יש דברים שזזים. יש כאן בתקופות מסוימים עסקים לא שורדים.

ראובן לדיאנסקי: אגב, זה גם הכוח בהיתר לשימוש חורג, אתה יכול לעשות ניסוי ותהייה.

רועי אלקבץ: אני אמרתי בדיון העקרוני, מגורמי המקצוע, זה המקום והזמן חולף ויש בעיות אוביקטיביות, זאת הזדמנות בסופו של דבר לעשות משרדים בקניון, ולראות אם זה נכון או לא.

ליאור שפירא: אבל עמדת ראש העיר ואני שותף לה, היא שאנחנו לא מקבלים החלטות מה קורה בעוד שנה עוד שנתיים, אלא מה קורה בעוד 20 שנה, 30 שנה.

הראלה אברהם אוזן: בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 22.07.24 הועדה המקומית שבה ודנה בנושא וחוזרת על ההחלטה שלה שלא לאשר, פה אחד.

ליאור שפירא: לא מאשרים בהתאם לחוות דעת של הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24 מתאריך 04/09/2024:

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 22.07.24, הועדה המקומית שבה ודנה בנושא וחוזרת על ההחלטה שלה שלא לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנפלד שמעון 2

6133/624	גוש/חלקה	23-1893	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0746-002	תיק בניין
621.00	שטח	23-00470	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארץ חברה ישראלית ברנפלד 2 תל אביב ס.ח.א.ב בע"מ
בקר אהרון 2, תל אביב - יפו 6964304

עורך הבקשה

דרור בריל
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 2325.93
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 20
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 20, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 68.00,
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. המרפסות המתוכננות בחזית ברנפלד 2 שלא יחרגו מקו החזית של המרפסות בברנפלד 4 2. התנגדות להוספת קומה מעבר לתב"ע המאושרת מהסיבות הבאות: א. דירת הפנטהאוז הדרומית בברנפלד 4 מול מעקה המרפסת הדרומי יבנה הקיר הצפוני של ברנפלד 2 ב. בניית הקיר הצפוני של ברנפלד 2 תיצור הצללה לקולטים הסולארים של דוודי השמש	אבי לבני - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, אביטל בן טובים - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, אור פרבולוצקי - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, דורין קמחי - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, יהודה דאניס - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, יוגב כהן - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, יחזקאל אהרוני - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, מירה גלעדי - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, צבי	1

#	מתנגדים	נימוק
	אופיר - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834, רינה ריינה - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834	
2	יוגב כהן - ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 6732834	<p>1. המרפסות המתוכננות בחזית ברנפלד 2 שלא יחרגו מקו החזית של המרפסות בברנפלד 4 (פגיעה בפרטיות, הקטנת שעות אור) הבאות:</p> <p>2. התנגדות להוספת קומה מעבר לתב"ע המאושרת מהסיבות הבאות:</p> <p>בניית הקיר הצפוני של ברנפלד 2 תיצור הצללה לקולטים הסולארים של דוודי השמש</p> <p>התקרבות לקיר הדרומי של בניין 4 יוצר מצב שבו קו בניין 2 קרוב למקלחות וחדרי השינה של בניין 4, פגיעה בפרטיות, איכות חיים.</p> <p>הקטנה של חשיפה מזרחית לשמש בקו הגינה עי הוספה של דירות גן, אם מוספים לזה חריגה לקיר המערבי הרי שתוספת גזוסטרה תציל על הגינה</p> <p>בנוסף גזוסטרה שחורגת מקו הבניין תפריע לקומה ראשונה בברנפלד 4.</p> <p>חשוב להדגיש שכל הוספה וחריגה בברנפלד 2 תייצר מצב של תקדים לבניין הצמוד הנוסף - ברנפלד 6.</p> <p>דבר שבעצם ייצר סוג של כלא ומתחם שבוא ברנפלד 4 כלא משני צידיו</p> <p>להזכירכם מדובר בבניין חדש שעבר תמא ולכן לא סביר שיעשה בוא שינוי</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. לפי תקנות התכנון והבנייה אין מניעה לאשר את ההקלה.</p> <p>2. הקלה לקומה לא מאושרת שכן נוגדת מדיניות עיצוב תכנית 5000.</p> <p>3. בניין המתנגד הגיש תמ"א 38 תוספות, לפי כך ניתן להקים 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הקיים, סה"כ 6 קומות וקמת גג חלקית.</p> <p>בעוד בבקשה הנ"ל מבוקשת תמ"א 38/3 א - הריסה ובנייה, לפי כך ניתן לבנות 7 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>המבוקש תואם את התמ"א ומדיניות הועדה.</p> <p>4. לפי תכנית ההיתר הקולטים נמצאים במרחק תיקני ממעקה הגג ואין הסתרה.</p>	מומלץ לקבל חלקית
2	<p>1. לפי תקנות התכנון והבנייה אין מניעה לאשר את ההקלה.</p> <p>2. הקלה לקומה לא מאושרת שכן נוגדת מדיניות עיצוב תכנית 5000.</p> <p>3. בניין המתנגד הגיש תמ"א 38 תוספות, לפי כך ניתן להקים 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הקיים, סה"כ 6 קומות וקמת גג חלקית.</p> <p>בעוד בבקשה הנ"ל מבוקשת תמ"א 38/3 א - הריסה ובנייה, לפי כך ניתן לבנות 7 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>המבוקש תואם את התמ"א ומדיניות הועדה.</p> <p>4. לפי היתר הקולטים נמצאים במרחק תיקני ממעקה הגג ואין הסתרה.</p>	מומלץ לקבל חלקית

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

לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א, הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף 20 מקומות חנייה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחנייה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת יח"ד חצר פרטית, חדר אשפה וחדר עגלות/אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 18 יח"ד (3 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 1 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 3.0 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית צפונית צידית.

לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה תכנית ח'.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר קומה בהקלה מתוקף התב"ע שכן נוגדת מדיניות עיצוב תכנית 5000, לדחות את שאר ההתנגדויות שכן:

58. לפי תקנות התכנון והבנייה אין מניעה לאשר את לתוספת מרפסות.
59. לעניין גובה הבניין: בניין המתנגד הגיש תמ"א 38 תוספות, לפי כך ניתן להקים 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הקיים, סה"כ 6 קומות וקמת גג חלקית. בעוד בבקשה הנ"ל מבוקשת תמ"א 38/3 א - הריסה ובנייה, לפי כך ניתן לבנות 7 קומות וקומת גג חלקית. המבוקש תואם את התמ"א ומדיניות הועדה.
60. לעניין הצללת קולטי השמש - לפי היתר הקולטים נמצאים במרחק תיקני ממעקה הגג ואין הסתרה. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10300 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	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש 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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר נבנתה בגבולות המגרש.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

אינה פנסו נמירובסקי : כתוב לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף במסגרת תמ"א 38 שינוי 3 א' ובסטייה מהמדיניות תמ"א לקו צדדי דרומי, 3.60 במקום 4 מ' המותרים. ליאור שפירא: מאשרים לאחר התוספת שנתבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

- לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א, הכוללים:
- ב-2 קומות המרתף 20 מקומות חנייה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחנייה ע"י רמפת ירידה למרתף.
 - בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת יח"ד חצר פרטית, חדר אשפה וחדר עגלות/אופניים.

- בקומות 1-6 מוצעות 18 יח"ד (3 דירות בקומה).
 - בקומת הגג החלקית 1 יח"ד.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
 - בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 3.0 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית צפונית צידית.
- לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה תכנית ח'.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר קומה בהקלה מתוקף התב"ע שכן נוגדת מדיניות עיצוב תכנית 5000, לדחות את שאר ההתנגדויות שכן:
- לפי תקנות התכנון והבנייה אין מניעה לאשר את לתוספת מרפסות.
 - לעניין גובה הבניין: בניין המתנגד הגיש תמ"א 38 תוספות, לפי כך ניתן להקים 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הקיים, סה"כ 6 קומות וקמת גג חלקית. בעוד בבקשה הנ"ל מבוקשת תמ"א 38/3 א - הריסה ובנייה, לפי כך ניתן לבנות 7 קומות וקומת גג חלקית. המבוקש תואם את התמ"א ומדיניות הועדה.
 - לעניין הצללת קולטי השמש - לפי היתר הקולטים נמצאים במרחק תיקני ממעקה הגג ואין הסתרה. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10300 ₪.
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	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר נבנתה בגבולות המגרש.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטיין 41, כפר סבא 34

6929/96	גוש/חלקה	23-1346	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	07/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0165-034	תיק בניין
174.00	שטח	22-02180	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חי סגל

שטיין 41, תל אביב - יפו 6514743

עורך הבקשה

צבי גרש

הרב קוק 1, רמת השרון 4728301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 140.40
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 20.10
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים פרטי חדש, בעל שתי קומות ועליית גג מעל לקומת מרתף אחת. הכולל מקום חנייה בתחומי המגרש הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בקיר משותף עם הבניינים מהחלקות הסמוכות, בן 2 קומות ועליית גג עם ג'קוזי במרפסת הגג מעל קומת מרתף ומקום חניה אחד במרווח הקדמי עם כניסה מרחוב שטיין לפי הוראות תכנית 2277 ו- ע'1.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה 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
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

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

תנאים בהיתר

התנאי
 1 אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
 2 יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

התנאי
 1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

61. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בקיר משותף עם הבניינים מהחלקות הסמוכות, בן 2 קומות ועליית גג עם ג'קוזי במרפסת הגג מעל קומת מרתף ומקום חניה אחד במרווח הקדמי עם כניסה מרחוב שטיין לפי הוראות תכנית 2277 ו- ע'1.

62. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה 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

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל מנדלקרן 9א

6150/427	גוש/חלקה	23-0196	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	26/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	1043-009	תיק בניין
214.00	שטח	22-00837	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דב אולך

שביל שולמן קלמן 12א, תל אביב - יפו 6789541 נעמה ריינר
שביל שולמן קלמן 12א, תל אביב - יפו 6789541

עורך הבקשה

קרני חורש

שביל שולמן קלמן 8א, תל אביב - יפו 67895

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 109.24,
במרתפים: מרתף אחד בלבד,
בקומת הקרקע: אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: חדרי יציאה, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גגון בכניסה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)

בהתאם לחו"ד תחנת תנועה מיום 29.7.24, לאשר פתרון חלופי להסדר 2.7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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 (ג) (1) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור משרד הבריאות
5	אישור פיקוד העורף
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |
| 2 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מס' 1. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

ליאור שפירא: מאשר את חוות הדעת.
לאשר את החנייה בקרן חנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024:

בהתאם לחוו"ד תחנת תנועה מיום 29.7.24, לאשר פתרון חלופי להסדר 2.7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
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	אישור משרד הבריאות
5	אישור פיקוד העורף
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מס' 1.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות ירושלים 147, שדרות ירושלים 149, שדרות ירושלים 151, סג'רה 6, סג'רה
6א, סג'רה 26

7074/101	גוש/חלקה	22-0187	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	01/02/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3001-151	תיק בניין
3,085.00	שטח	18-02557	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חיים סאדרוסי
 שדרות ירושלים 147, תל אביב - יפו מיטל יהושפט
 37, 5253210 אשדר חברה לבניה בע"מ
 ת.ד. 67062, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

אורית רחל גלעדי-וויילנברג
 טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 3617.48, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, מחסן, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 103, על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, אחר: חדר גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 103, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לעדכן את החלטת הוועדה מתאריך 13/04/23 ולהוסיף את ההקלה הבאה: תוספת של 2 קומות מעבר ל 8 קומות מותרות;

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
3	תשלום אגרות והיטלים
4	עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקטית 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	סגירת חללים ללא גישה בקומות תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותוביל לביטולו;
4	חוות דעת אקוסטית של מ.ג יועצים לאקוסטיקה מתאריך 5/1/23 סימוכין 73563-3499 תהיה נספח להיתר הבניה.
5	תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים לבניה.
6	פליטת גנרטור על הגג
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43117 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור אגרונום להגנה על העצים לשימור
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 להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף
6	(1) הצגת הסכם פיתוח עם אגף הכנסות ופיתוח בנושא השפ"פ והשביל הפרטי.
	(2) הפקדת ערכות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 523,524,532 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה.
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

עיר ללא הפסקה

- # התנאי
- שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
- 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
- 5 יש להגיש מסמך התום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

יבגניה פלוטקין: הבקשה אושרה עקרונית על ידי הוועדה המקומית והגיעה לעדכון נושא ההקלות שבפשוט התפספס בהחלטה.
ליאור שפירא: מאשרים בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

לעדכן את החלטת הוועדה מתאריך 13/04/23 ולהוסיף את ההקלה הבאה: תוספת של 2 קומות מעבר ל 8 קומות מותרות; תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
3	תשלום אגרות והיטלים
4	עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקטית 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	סגירת חללים ללא גישה בקומות תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותוביל לביטולו;
4	חוות דעת אקוסטית של מ.ג יועצים לאקוסטיקה מתאריך 5/1/23 סימוכין 73563-3499 תהיה נספח להיתר הבניה.
5	תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים לבניה.
6	פליטת גנרטור על הגג
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

#	תנאי
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43117 מ.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור אגרונום להגנה על העצים לשימור
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 להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף
6	1) הצגת הסכם פיתוח עם אגף הכנסות ופיתוח בנושא השפ"פ והשביל הפרטי . 2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 523,524,532 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה .
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
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 28 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

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 אלפסי יצחק 2, שלבים 24

7052/26	גוש/חלקה	20-0912	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	01/07/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3779-024	תיק בניין
1,659.28	שטח	19-00025	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביב העמותה לקידום חינוך ברוח וולדורף בתל אביב ע"ר
אלפסי יצחק 2, תל אביב - יפו 6607702

עורך הבקשה

סבטלנה רייכלין
תש"ח 11, אשדוד 7745905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): בית מלאכה, שימוש מבוקש: גן ילדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 178.88, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: כמות ילדים: 50, קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט תכנית שנבדק.
2	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3	הגשת חו"ד ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין, לגבי בטיחות המבנה והליקויים בהיבטים אלה והתאמתם כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
4	עמידה בתנאי איזור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס.
5	הצגת חישוב שטח מצללה עד ל 25% משטח חצר הגן (סעיף 5 ג') תכנית 4530
6	הקטנת הבלטת המצללה מחוץ לקו בניין צדדי (1.5 מ') לפי סעיף 6.6 תכנית 4530, התאמת הקיים במגרש למותר לרבות שטח המצללות ואישור פיקוח על כך.
7	אישור משרד הבריאות.
8	אישור הרשות כיבוי אש.
9	אישור הרשות לאיכות הסביבה.
10	הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	פירוק מצללות עם סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך לחוות דעת יועץ נגישות סבטלנה ריכל מס' רישיון 57221 בהתייעצות עם יועץ נגישות אלי רונקין מ- 15.07.2019
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ אקוסטיקה דר' מיכאל סורוב מתאריך 24.02.2019
3	ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה הקיימת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

הלל הלמן: דיווח לוועדה. מדובר באזור המקביל לרחוב שלבים ממזרח, אזור תעשייתי. בזמנו הגיע שימוש חורג לגן ילדים של עובדים זרים. אנחנו היינו במצב שהיו הרבה דברים שהיו חסרים בעיקר לנושא איכות הסביבה, אי אפשר היה לאשר את זה כפי שזה. לא רצינו לפנות את הגן במייד, רצינו לתת להם אפשרות להשלים את המסמכים ולהראות שהבניין תקין ומאפשר להפעיל שם גן ילדים. זה היה לפני שנתיים. למעשה החלטת הוועדה המקומית שהיתה, כפי שהיא מנוסחת, למעשה פגה בגלל שהם לא הגישו את המסמכים ולא ניתן היה לאשר אותה. הם גם לא יכולים לפעול במסלול החדש, כי המסלול החדש מאפשר להגיש בקשות לגני ילדים לדירות מגורים בהיתר. בגלל שזה מקום שאף פעם לא אישרו להם מגורים בהיתר, הוא צריך הליך של שימוש חורג, אין פה מה להחליט. ראובן לדיאנסקי: מתי עשו את כל הבדיקות הסביבתיות? הלל הלמן: הם לא הגישו את כל המסמכים. לפני כמה חודשים להפתעתנו הבקשה הגיעה לבדיקה סופית. כאילו שהבקשה אושרה בוועדה והציגו מסמכים לא תקינים לגבי אישור מיגון ולכן בעקבות זה הדבר צף ועלה. ניסינו להשיג את בעלי הנכס ואת מבקש הבקשה, ליצור קשר עם העורך, לצורך כך אנחנו מדווחים לוועדה שהבקשה נסגרה ואנחנו מקווים שהדיווח יגיע אליהם. אנחנו פועלים עם הפיקוח במקום, כרגע לא מצאנו שקיימת שם פעילות, מלפני כחצי שנה. בביקורת האחרונה הגן היה סגור. אודי כרמלי: הם הגיעו עכשיו וכאילו לא קרה כלום ב-4 שנים האלה, מה שהם היו אמורים לעשות לפני, באופן אוטומטי הבקשה נסגרת, פג תוקפה. בגלל שהיתה כאן התעסקות מאוד אינטנסיבית והנושא כאילו מוטל בספק, הם כן שם, לא שם, חשבנו לנכון לדווח לכם שמבחינתנו הבקשה פגה וההחלטה תצא באופן פורמלי שבעלי הנכס ידעו שזאת הסיטואציה, שלא יהיו ספקות ושאלות. שלא נמצא את עצמנו בעוד כמה שנים עם ארוע שם, כן פעלתם, לא פעלתם, עשיתם, לא עשיתם. ראובן לדיאנסקי: קוראים לזה גן הדפנה ברחוב אלפסי, פתוח עד השעה 14:00.

מיטל להבי: אני מכירה את מתחם בזק, בזמנו ישב בו בית הספר אנטרופוסופי, בית ספר קהילה, אני רואה גן ילדים במקום כזה שאין הרבה מקומות שיש אפשרות לגני ילדים עם איזה מינימום בשטח פתוח ועוד ילדים זרים, אנחנו יודעים שיש שם אסבסט.

הלל הלמן: אני רוצה לסייג את הנושא. זה מה שהוצג בפנינו בדיון המקורי, עכשיו זה החליף ידיים, אנחנו נמשיך לבצע שם ביקורות, אבל צריכים לסגור את האירוע כדי שנוכל להתקדם עם האכיפה. מאיר אלואיל: בכל מקרה הבקשה נסגרה. מיטל להבי: אני רק אומרת, לפני שסוגרים את גן הילדים. ליאור שפירא: אין להם היתר. משום מה מודיעים לנו כי סוגרים את הבקשה. ראובן לדיאנסקי: המשמעות האופרטיבית שגם אם סוגרים, ואם יש שם גן, הם לא הלכו הביתה, הגן ימשיך לפעול. הבעיות הסביבתיות והאסבסט ימשיכו להתקיים. ליאור שפירא: ולכן יש לשלוח את הפיקוח. ראובן לדיאנסקי: אבל אף אחד לא סוגר גם אם אין להם היתר. ליאור שפירא: אם לא מקפידים על גורמי המקצוע שיביאו את הסגירה, צריך למנוע זאת. אני ועדה תכנונית, אני לא עוסק באכיפה, אני מצפה מגורמי המקצוע בעירייה שיאכפו בייחוד שאנחנו חוששים שיש סכנה לילדים.

מיטל להבי: הבקשה הגיעה לבדיקה סופית ב-06/2023, זאת אומרת שבסופו של דבר הגיע לבדיקה סופית, ואז כתוב שזה הובא להיטל השבחה, היה חוסר ביעוד בהיטל השבחה כי זה מתעשייה, לא מובן הפירוש לגבי זה, כנראה שהבן אדם נדרש לשלם היטל השבחה מתעשייה לגני ילדים, מי יודע כמה אלפי שקלים על השטח הזה והוא נעצר. ליאור שפירא: תמיד זה קורה. מיטל להבי: גם ב151 אושר היטלי השבחה. ראובן לדיאנסקי: מדובר בגן ילדים של ילדי זרים. מכיוון שהיתה אי הבנה לגבי דברי והפרשנות כל היטל השבחה אם הוא באמת חל ומשיטים אותו על גני ילדים של ילדי זרים, זה גן שצריכים לסייע לו כמה שאפשר.

מלי פולישוק: מכיוון שזה כן היה בוועדה וזה כן נדון באגף, זה מן סוג הדברים שזה יכול ליפול בין הכיסאות, לא שמענו שהגן עצמו נסגר. ליאור שפירא: שמענו שהיה פיקוח לפני חצי שנה, והגן היה סגור פעם אחת. שמענו והודענו במשך כל הזמן, תיאורטית, יש גן ללא היתר, ייתכן שהוא סגור או לא, עד היום לא יודעים אחרת. מישהו ניגש לגורמי המקצוע והגישו בקשה עכשיו כדי להפעיל את הגן, אומרים גורמי המקצוע, זה לא הפרוצדורה וזאת לא הדרך, ולמען הסר ספק אנחנו סוגרים את הבקשה ומייזעים אתכם. זה רק דיווח, לא צריך לאשר. הראלה אברהם אוזן: הצעת החלטה: פג תוקף החלטת הוועדה ולא ניתן להוציא היתר בניה לבקשה זאת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024:

פג תוקף החלטת הוועדה ולא ניתן להוציא היתר בניה לבקשה זאת.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 46, הרא"ש 1

7052/57	גוש/חלקה	24-0058	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	15/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0414-046	תיק בניין
4,599.00	שטח	22-00319	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת חג'ג - סלמה בע"מ
ת.ד. 106, תל אביב - יפו 67021

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת שטחי שירות במרתפים במסגרת השטחים המותרים ובתוואי הדיפון הקיים, שינוי במבואה, שינוי מיקום וגודל חדרים טכנים, שינוי בפיתוח, שינוי פנימי במדרגות, בממ"ק, בגג, בנספח תנועה ובחזיתות. , תוספת אחרת: הגבהה למעקה גג, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בבנייה לפי היתר מספר 21-0685 הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0685 מיום: 13.07.2021 הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור, כוללים שינויים בחלוקת השטחים במרתפים ובקומת הקרקע ובקומות 1-5 בבניין A, שינויים בפיתוח השטח, שינויים בחזיתות, הגבהת מבנים A,C,D כולל הקלות הבאות:

- הגבהת מעקה גג עד 50 ס"מ במגדלים, בניין C-D, בלי לעבור את המפלס המותר בתב"ע (67.50).
- הגבהת מעקה גג עד 35 ס"מ בבניין B, בלי לעבור את המפלס המותר בתב"ע (28.00)

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

התנאי	#
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
מבוקשים שינויים הנוגעים במרחבים המוגנים, יש להטעין אישור פקע"ר על תכנית זהה לתכנית הראשית.	5
אישור רשות הכבאות	6
פינוי בפועל של פילר החשמל להעתקה וקבלת אישור אגף הנכסים.	7

תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
1. הבטחת רישום המגרשים הציבוריים בלשכת המקרקעין.	2
2. הצגת אישור הסדר מגרש להכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית.	
3. הצגת הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ביחס להסדר פיתוח ותחזוקת השפ"פ ובנוגע לדירות בהשיג יד להשכרה.	

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
(1) השלמת פיתוח השפ"פ.	1
(2) חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ובנוגע לדירות להשכרה.	
(3) רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתכנית.	
(4) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.	
(5) רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ע"ש עיריית תל אביב.	
(6) הקמה בפועל של יחידות להשכרה.	
(7) פינוי כל שטחי הציבור וטיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי.	
רישום סופי של התצ"ר בטאבו	2
אישור רשות הכבאות	3

הערות

התנאי	#
- ההיתר כפוף לכל התנאים של היתר המקורי.	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

פרידה פיירשטיין: בהחלטת הוועדה שינויים כלפי היתר מ-2021, רואים זיקת הנאה בכל החלק הצדדי של המגרש, דרך שלמה, שביל שמעביר מרחוב אחד לרחוב השני כולל הפארק, זאת זיקת הנאה לציבור. מיטל להבי: זיקת הנאה שזה משהו שצריך להיות רשום אחר כך בטאבו על שמנו. הלל הלמן: אנחנו פה כדי לתת לך תשובות מתי שתרצי ובמלואן. מיטל להבי: אני כל הזמן פונה על זיקות הנאה שאנחנו מחפשים את ההיסטוריה של זיקת הנאה, ונאמר שיהיה מיפוי שיהיה רישום, שיהיה פיקוח ואכיפה. אני שואלת כמה מטרים של זיקת הנאה? הלל הלמן: ההיתר כבר ניתן וחלק מהתנאים לאיכלוס זה רישום של זיקת הנאה. בנסח הטאבו, בצד התכנוני, המגרש שהיה מאוד קשה לתכנן אותו. מדובר במגרש ארוך וקלוע בין שלמה לבין חננאל, עם גב של מגרשים פרטיים בצד המזרחי, ולכן יצרו את זיקת הנאה בצד המערבי של הפרויקט, 220 מ'. בצד המערבי יש שטח למבנה ציבור. מיטל להבי: אני מאירה לתשומת לב. הלל הלמן: ערן אברמוביץ אומר גם שבצד המערבי יש שטח למבנה ציבור. ליאור שפירא: אומרת סגנית ראש העיר, לא צריך לעשות בילוש כדי לדעת את זה, זה צריך לקפוץ לעין. בתב"ע רשום שתהיה זיקת הנאה אבל מיקומה ייקבע בתוכנית העיצוב. אודי כרמלי: זיקת הנאה זה מקרה שבו אתה רוצה לקבוע מעבר כשאתה עדיין לא יודע איפה זה נמצא, במקרים כאלה שאם יש שטחים שיש רסטר של זיקת הנאה, שמגדיר את השטחים בתב"ע, הנושא של השטחים מופיע בתב"ע. מיטל להבי: את זיקת הנאה תוכל להביא, שלפעמים היא זיקת מעבר. לפעמים הבאות תעזרו לנו בבקשה. אודי כרמלי: יש לנו מערכת ממוחשבת שממפה את כל זיקות הנאה. הכל קבוע בייעודי קרקע, זה נמצא ב-GIS. ליאור שפירא: מה שמיטל מתכוונת זה בעמוד 246, על ההתחלה אתם כותבים שינויים כלפי היתר, ושטח פתוח עם זיקת הנאה לזיקת לציבור, מאחר וכתבתם - היא רוצה לדעת מהו ומה גודלו? הלל הלמן: אנחנו תמיד כותבים שינויים כלפי היתר שניתן, אין שינוי בזיקת הנאה. ליאור שפירא: היא מבקשת לדעת אם ציינתם את הזיקה. מיטל להבי: שהשטחים השפ"פים הם בלי פירים. אני יכולה לבקש תראה לי לאיפה הזזת את הפירים ושזה לא עומד בסתירה לתב"ע, אני דואגת לדבר אחד, שהשטח שניתן לציבור יהיה איכותי שיישמר לדורי דורות. שלא נצטרך להיכנס למסמכים היסטוריים, שנדע את התשובה במקום. מאיר אלואיל: הצגנו את המיקום של זיקת הנאה לגבי השטח.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 04-0014-24 מתאריך 04/09/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0685-21 מיום: 13.07.2021 הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור, כוללים שינויים בחלוקת השטחים במרתפים ובקומת הקרקע ובקומות 1-5 בבניין A, שינויים בפיתוח השטח, שינויים בחזיתות, הגבהת מבנים A,C,D כולל הקלות הבאות:

- הגבהת מעקה גג עד 50 ס"מ במגדלים, בניין C-D, בלי לעבור את המפלס המותר בתב"ע (67.50).
- הגבהת מעקה גג עד 35 ס"מ בבניין B, בלי לעבור את המפלס המותר בתב"ע (28.00)

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	מבוקשים שינויים הנוגעים במרחבים המוגנים, יש להטעין אישור פקע"ר על תכנית זהה לתכנית הראשית.
6	אישור רשות הכבאות
7	פינוי בפועל של פילר החשמל להעתקה וקבלת אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. הבטחת רישום המגרשים הציבוריים בלשכת המקרקעין. 2. הצגת אישור הסדר מגרש להכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית. 3. הצגת הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ביחס להסדר פיתוח ותחזוקת השפ"פ ובנוגע לדירות בהשיג יד להשכרה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) השלמת פיתוח השפ"פ. 2) חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ובנוגע לדירות להשכרה. 3) רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתכנית. 4) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 5) רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ע"ש עיריית תל אביב. 6) הקמה בפועל של יחידות להשכרה. 7) פינוי כל שטחי הציבור וטיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי.
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	- ההיתר כפוף לכל התנאים של היתר המקורי.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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 115, מטלון 40

8988/1	גוש/חלקה	23-1248	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0003-115	תיק בניין
388.00	שטח	23-00103	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חנוך רפפורט

פרופ רקח 2, ירושלים 9270402

עורך הבקשה

דניאל מסטר

בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 948.74, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה אוטומטי, חדרים טכניים, ממ"מ, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 6, כמות חדרי שירותים: 5, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 25, על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסה ובניה לפי תמא 38 לבנין המוגדר כשימור מרקמי כולל שימור החזית הקיימת. הקמת בנין חדש למגורים מעל קומת קרקע מסחרית. 3 מפלסי מרתף עבור מתקן חניה אוטומטי מלא, חדרים טכניים ושירות. סה"כ 7 קומות (קרקע+4 קומות טיפוסיות+2 קומות עליונות בנסיגות). סה"כ מוצע 6 חנויות ו- 25 יח"ד. עקב אילוצי תכנון מבוקש פטור מהתקנת מערכת גז, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
אפס מרחק. אנו מבקשים שההיתר יינתן בהתחייבות מבקש ההיתר לעשות סקר צילום של בתים סמוכים. הסקר ימנע טעויות בהכנת הקיר המשותף. אנו נסבול מזעזעים בבניין כולו כי לנו יש קורות תומכים ושכר הדירה ירד בחצי עקב הרעש והנזקים. לכן גם מנהל הפרויקט מבקש לעשות סקר כי חברות הביטוח לקבלנים מחייבות אותו. מנהל הפרויקט הוא איתי גורגני או מי מטעמו והוא מסכים לכך. נשמח לקבל עותק מהסקר המצולם לפני הריסה וחפירה כדי שנדע מראש מה קורה. אנו מבינים את המצב	אביה עתי - מטלון 42, תל אביב - יפו 6652710	1

#	מתנגדים	נימוק
		ומבקשים שההיתר יהיה מותנה בסקר בתים צמודים ושנקבל עותק ממנו מראש.
2	דניאל עתי - מטלון 42, תל אביב - יפו 6652710	מאחר ווהדירה שלי צמודה ממש למבקש ההיתר אני מבקש שהיתר יינתן רק כאשר מבקש ההיתר יתחייב לעשות סקר מצולם של בתים סמוכים כפי שחברת הביטוח דורשת מכל קבלן לעשות לפני הריסה של בית כזה. אנו צמודים לבית של מבקש ההיתר ודיברנו אתו מר איתי גורגני, מנהל הפרויקט, שהבטיח לנו שיעשה סקר כזה ונקבל עותק מהסקר. הרעש והקידוחים שיעשו יגרום לנו גם נזק בפועל וגם יגרום לנו נזק בכיין כולו. ההיתר יהיה מותנה בהתחייבות לסקר שיעשה ואנו נקבל עותק מצולם.

התייחסות להתנגדויות:

עפ"י התב"ע החלה על המקום ניתן לבנות בקיר משותף. במסגרת הבקשה להיתר מהנדס השלד מצרף מסמכים הנדסיים המתייחסים לבטיחות ויציבות המבנה ופתרון ליציבות המבנה מבחינה הנדסית וכן לרעידות אדמה. כמו כן, יינתנו התנאים הבאים במסגרת ההיתר:

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים;
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב, סה"כ 25 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א, כולל הפרסומים הבאים:
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - כולל ההקלות הבאות:
63. 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;
64. הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית;
65. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
66. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
67. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.63 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהוסיף במסגרת ההיתר תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. כמו כן,

כתנאי לפני תחילת עבודות הבנייה, 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 ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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 ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 7.11.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	ש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

מיטל להבי: כמה קומות אקסטרה הם קיבלו?
 יבגניה פלוטקין: קיבלו לפי מדיניות הוועדה. מדובר בבניין של הריסה ובנייה מחדש של בניין קיים והקמת בניין של 6 קומות עם בנייה חלקית על הגג. קומת ביניים נספרת בן 4 קומות המותרות, היא חלק ממספר הקומות המותרות, אושרו תוספת של 2 קומות מכוח תמריצים תמ"א 38. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב, סה"כ 25 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א, כולל הפרסומים הבאים:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי 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;
- הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית;
- ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.63 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהוסיף במסגרת ההיתר תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. כמו כן, כתנאי לפני תחילת עבודות הבנייה, 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 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
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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.

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	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 7.11.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	ש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צונץ 18

6992/28	גוש/חלקה	23-1153	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	30/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3724-018	תיק בניין
1,201.00	שטח	21-02349	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת ניסנוב – התחדשות עירונית בע"מ
אורי בן ארי 29, ירושלים 9755092

עורך הבקשה

גדעון רוזינסקי
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1198.55, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: 45 חניות, חדר טראפּו, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 דירות גן, מחסן אופניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 39, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: 2 דירות גג, יחידות מיזוג אוויר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפת ירידה למרתף חניה, שטחים פרטיים לדירות הגן, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2, פירוט נוסף: בניית בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה. סה"כ 43 יח"ד (2 דירות גן, 39 דירות בקומות הטיפוסיות, 2 דירות גג)

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
אנחנו, דיירי רחוב צונץ 20 בתל אביב מתנגדים להריסת בניין צונץ 18 שנמצא סמוך לבניין שלנו. הבניין בדיוק בצד שלנו - מטרים ספורים מפרידים בן הבניינים. אנחנו בבניין זה רובנו פנסיונרים, קרובים לגיל 80. קו הבריאות שלנו רופף ונמצא במצב ירוד - רובנו סובלים משלל מחלות כרוניות - ביניהן סוכרת, לחץ דם גבוה, כולסטרול, אוסטאופורוזיס, בעיות אורתופדיות ונפשיות למיניהן וגרוע מכל - בעיות הקשורות למערכת הנשימה כגון אסטמה קשה. מובן שהריסת הבניין ממול והקמה של אחד חדש יגרום לחלק רב מאיתנו הדרדרות נוספת בבריאות שיכולה לגרום לנו לפגישה בלתי הפיכה ואף מוות בטרם עת. אנחנו מפצירים	אתרי קריחלי - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134, ברוך בונופיאל - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134, בת שבע קרחש - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134, מתילדה ששון - צונץ 20, תל אביב - יפו 6819134	1

#	מתנגדים	נימוק
		בנוגעים לדבר להתחשב במצבנו ולבטל את הבנייה המתוארת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בבניין המתנגדים הוגשה בקשה להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38 (כשלבי תנאי סף מתקדמים). המתנגדים לא חתמו על הבקשה בבניין שלהם. 2. הטענת המועלות בהתנגדות אינן מטעמים תכנוניים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, שכן:
 1. הבקשה כוללת תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות + קומה חלקית על הגג) ולא הומלצה ע"י צוות התכנון;
 2. תמהיל יח"ד אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23958 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
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 לאיכלוס

#	התנאי
---	-------

התנאי
1 אישור אגף הנכסים - בניית הגדרות בגבול עם חלקות השצ"פ

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/09/2024:

יבגניה פלוטקין: מדובר על חריגה ממדיניות של תוספת קומה אחת מעבר ל-8 קומות שהיינו מאשרים. יש הסבר מפורט למה בסיטואציה הזאת אין אפשרות לחרוג מהמדיניות ולאשר תוספת קומה, זה לא משתלב עם אופי החזיתות הסמוכות, גם ניתן זמן לתיקון המפרט, שזה אומר להוריד קומה 9 עם 5 יחידות דיור. לא התקבלה הסכמה מעורך הבקשה, ההמלצה הועברה עם חוות דעת שלילית. מיטל להבי: אם הבקשה הזו תיסגר, לא יוכלו להגיש בתוקף תמא 38, לא יהיה להם תמא 38. הם יצטרכו לבוא אלינו מתוקף שקד או מתוקף 5000, הם יקבלו 400 אחוד, לא ברור אם תיתנו, מה אומרת תוכנית 5000 על המקום הזה, כמה קומות?

יבגניה פלוטקין: אני חושבת שבסיטואציה הזו זה 8 קומות, ברגע שבאזור שלנו כן עשינו עבודה מול עורך הבקשה, הוא יודע את כל המינוסים והפלוסים של הדבר, כנראה הוא ילך לועדת הערר, אם הועדה לא תקבל את ההמלצה של הצוות המקצועי, תיתן לו אפשרות ותכריח אותו להוריד את קומה 9 בכל זאת, ואני חושבת שזאת הדרך שלו שהוא החליט ללכת, נתנו לו זכות לתקן. דודו לנדאו: מה יהיה בעוד שנה, תוכנית שקד, כמה קומות יהיה מותר לבניין הזה? יבגניה פלוטקין: אותו עורך הבקשה הגיש לועדת הערר, יהיה לשיקולם אם לקבל את חוות הדעת של הצוות המקצועי.

הראלה אברהם אוזן: אפשר לא היה לאשר הקלה, ואז לאשר את הבקשה ללא ההקלה, זה לא המצב פה. אם נאמר לו להוריד קומה, והוא לא מעוניין בזה, זאת החלטה עקרה. מיטל להבי: אז בואו נעשה החלטה עקרה, זה משאיר לשיקול דעתו. הוועדה מאשרת בתנאי של הורדת קומה, בהינתן שלא יוריד קומה, לא נאשר.

מאיר אלואיל: לפי תיקון 101, ההחלטות שאנחנו מקבלים פה, נועלות את הנושא התכנוני, ואחרי זה מתקדמים לנושא תכן. אם אנחנו מקבלים פה החלטות, שמשאירות את הנושא התכנוני פתוח, הוא לא יכול להתקדם לתכן, כי עדיין הוא נמצא בנושא התכנוני, וזה נוגד את תיקון 101. אין לנו תנאי להסרה או הורדה, ירדנו מהסיפור הזה, לכן כל מיני ספיקולציות של בואו ננסה אולי נאשר ללא קומה ואם הוא יתפוס או לא יעשה, זה לא חוקי.

מלי פולישוק: הקומה הנוספת זה בהקלה?
יבגניה פלוטקין: כן, בהקלה.

מלי פולישוק: זאת אומרת שזכותה של הוועדה לא לאשר את ההקלה, זה לא עניין של סטייה ניכרת? יבגניה פלוטקין: בסיטואציה הזאת זה לא סטייה ניכרת, זה בניגוד למדיניות של אותה ועדה והוסבר למה הצוות המקצועי לא מאשר, ניתן זמן די סביר לעורך הבקשה ונתנו לו הזדמנות לתקן. מלי פולישוק: בעלי הנכסים יודעים את זה? יבגניה פלוטקין: סביר להניח שהם יודעים, והוא הולך לועדת הערר.

מלי פולישוק: כאן מדובר לא בסטייה ניכרת, זה דברים בסמכות הוועדה לדון בהם ולאשר. יש כאן בקשה לקומה נוספת בהקלה, הוועדה יכולה להחליט שהיא לא מאשרת את ההקלה, פחות קומה, זאת אומרת שאין שום מניעה לאשר את זה בלי ההקלה.
חן אריאלי: מי רוצה להשיב?

אודי כרמלי: אנחנו לא יכולים לאשר בקשות כראות עינינו, אנחנו מתייחסים לבקשה כפי שהיא מובאת לפנינו, זה לא עניין של עוד קומה פחות קומה, עוד יחידות דיור פחות יחידות דיור, עוד חניות פחות חניות, עוד קומה במרתף פחות קומה במרתף, עוד תחנת עצירה במעלית פחות תחנת עציר במעלית. הכל שונה, זה לא שהיה כאן איזשהו עוול. יש מדיניות ברורה, זכותו להגיש בקשה שלא לפי המדיניות וכנגד המלצה, זכותכם לבוא להגיד שאתם לא מקבלים את המלצתנו, זה אחד או 0, אין בערך. יש לנו כרגע בקשה מול העיניים אנחנו שופטים אותה.

מלי פולישוק: זה ברור, אני רק אומרת שזה בקשה לקומה בהקלה, הוועדה יכולה להחליט שהיא לא מאשרת את ההקלה.

הראלה אברהם אוזן: כל השיח פה בדקות האחרונות נובע מהשינוי שחל בחקיקה תיקון 101 ב-2014 ומספטמבר 2016. יש כרגע תהליך מאוד מהודק, ברגע שלא מאשרים את הקומה הנוספת הזו, הוא צריך לשנות את התכנון, בשביל זה צריך להגיש את הבקשה מחדש, זה המשמעות של זה, זה המשמעות של תיקון 101 והתקנות מ-2016.

חן אריאלי: וניתנה לו הזדמנות והוא לא תיקן, כן באנו לקראת. יבגניה פלוטקין: אנחנו גם כתבתנו בהערות נוספות, העמדה נכתבה מתיק המידע, הוא ידע שיש לו 8 קומות, נעשה כאן כל התהליך מעל ומעבר.
חן אריאלי: אנחנו לא מאשרים.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024:

68. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, שכן:

a. הבקשה כוללת תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות + קומה חלקית על הגג) ולא הומלצה ע"י צוות התכנון;

b. תמהיל יח"ד אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

69. לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.