

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0015 תאריך: 18/09/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:45  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, גל שרעבי, דיבי דיטניק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0013 מתאריך 14/08/2024 פרוטוקול 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בנין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	עיריית תל אביב	הרצל 6א	24-1150	1	
<a href="#">4</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	איתמר רונן	הרוגי מלכות 12	0915-010	24-0612	2
<a href="#">8</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גילי לחמנוביץ'	בן אברהם נחמיה 3	0980-003	24-0767	3
<a href="#">11</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ	למדן יצחק 11	2124-011	21-1765	4
<a href="#">19</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	זאבי אוניל	ארלזורוב 68	0193-068	23-1228	5
<a href="#">25</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	איליאה ברינבויים בע"מ	רוזנבאום 10	0340-010	23-0982	6
<a href="#">27</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	טל דורון אברהמי	סוטין 17	0546-017	23-1129	7
<a href="#">32</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יונה הנביא 18 ת"א בע"מ	יונה הנביא 18	0111-018	23-0913	8
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ	שפרינצק 7	0658-007	23-1079	9
<a href="#">42</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרויקט פי הנדסה ביהלל 6 בעמ	יהל"ל 6	0278-006	23-1408	10
<a href="#">47</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	מ.ג. יואל השקעות והחזקות בע"פ	ביל"ו 58	0067-056	23-1781	11
<a href="#">53</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רחל גולן	החשמונאים 44	0069-044	21-1721	12
<a href="#">55</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סווארה השקעות בע"מ	אוישקין 100	0202-100	23-1696	13
<a href="#">60</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן גוריון 49 תל אביב בע"מ	אנטיגונוס 15	0580-015	23-1873	14
<a href="#">65</a>	בניה חדשה מרתפים	שותפות פרויקט בן אב"י 4 איתמר	איתמר בן אב"י 4	0656-004	23-1630	15
<a href="#">71</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	באוהאוס בע"מ	המכבי 3	0081-003	23-0414	16
<a href="#">77</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הבית ברחוב פייבל 19 בת"א בע"מ	פייבל 19	0524-019	22-0854	17

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">80</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	החשמונאים 56 השקעות בע"מ	החשמונאים 56	0069-056	23-1082	18
<a href="#">87</a>	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	ניסן ברוכים	לילינבלום 22	0007-022	23-1577	19
<a href="#">90</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן יהודה- יעדים בע"מ	בן יהודה 124	0025-124	24-0669	20
<a href="#">93</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מיכל אראלה אסרף	דיזנגוף 3	0187-003	23-1097	21
<a href="#">96</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	איסרליש 10 ייזום בע"מ	איסרליש 10	0511-010	24-0631	22
<a href="#">102</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ליגה נדלן בע"מ	עין יעקב 32	0157-032	23-1367	23
<a href="#">106</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	טל ברימר	בורמה 6	3604-006	23-0969	24
<a href="#">109</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תמרה יונייב	הקלעים 7	3607-007	23-1285	25
<a href="#">114</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אייל דיין	הגדוד העברי 61	0037-061	23-1380	26
<a href="#">119</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דפנה כהן	המשביר 23	0175-023	23-1441	27
<a href="#">123</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	חיננית 5	3766-005	23-1088	28

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0015 תאריך: 18/09/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:45  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, גל שרעבי, דייבי דיסטניק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי גל שרעבי	סגנית ראש העירייה המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה בבורמה 6
	מאיה נורי שקד דייבי דיסטניק	חברת מועצה חבר מועצה	החל מהבקשה בכיל"ו 58
	דודו לניאדו מלי פולישוק	חבר מועצה נציגה בעלת דעה	החל מהבקשה בבורמה 6
נציגים בעלי דעה מייצגת			

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה כרכיבאי ראובן לדיאנסקי אמיר בדראן	חברת מועצה המשנה לראש העירייה חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	אדר' מאיר אלואיל איריס גלאי	סגן מנהל אגף לרישוי בניה מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	ע"י שמעון גל
	אדר' שמעון ברנשטיין אדר' הילה גל	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	ע"י מעין חזן

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	

מינהל הנדסה

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 6א

7422/118	גוש/חלקה	24-1150	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג		תיק בניין
3,227.00	שטח	23-02322	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עיריית תל אביב

אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

### עורך הבקשה

ידין תדמור

שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: שימוש המקום כיום: לא בהיתר בקשה עירונית לאישור בדיעבד לקיוסק קיים  
גן ילדים קיים ממ"ד: לא  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודהרשות מקומית,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

- לאשר עדכון תכנית עיצוב "תא/תעא/3579(1) - שינוי לתכנית עיצוב רוטשילד 1" ולאשר את קווי הבניין עבור הקיוסק לפי המצב הקיים בפועל.
- לאשר בדיעבד מבנה חד קומתי, קיוסק עם תא שירותים בשצ"פ.
- לאשר את ההקלה הבאה: העברת כ- 11 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים מתת קרקע לעל קרקע.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים לתעודת גמר

# התנאי

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

#### הערות

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:**

שמעון גל: מדובר במבנה קיוסק שנמצא בפינת שד' רוטשילד ורחוב הרצל, בחלק המזרחי של השדרה. מדובר בנכס עירוני קיים שלא נמצא לו היתר. התוכנית החלה מאפשרת הקמת קיוסק בשטח שצ"פ של 50 מ"ר. כיוון שהמבנה עצמו יותר מ-60 מ"ר, על פי החלטת היועצת המשפטית אנחנו ניידנו שטחים בהקלה של כ-11 מ"ר, מחניון תת הקרקע למעלה, הוא קיים ורובם מכירים אותו. לבקשה הזאת מתלווה בקשה לעדכון תוכנית עיצוב מכיוון שהתב"ע מחייבת שקווי הבניין של הקיוסק יקבעו בתוכנית העיצוב. אנחנו עשינו עדכון לתוכנית, זה מופיע במהות הבקשה, ובהמשך לאשר את המבנה של הקיוסק. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

**ההחלטה: החלטה מספר: 1**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

1. לאשר עדכון תכנית עיצוב "תא/תעא/3579(1) - שינוי לתכנית עיצוב רוטשילד 1" ולאשר את קווי הבניין עבור הקיוסק לפי המצב הקיים בפועל.
2. לאשר בדיעבד מבנה חד קומתי, קיוסק עם תא שירותים בשצ"פ.
3. לאשר את ההקלה הבאה: העברת כ- 11 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים מתת קרקע לעל קרקע.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

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

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרוגי מלכות 12

6638/67	גוש/חלקה	24-0612	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	02/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0915-010	תיק בניין
1,406.00	שטח	23-01809	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עדי רונן

הרוגי מלכות 12, תל אביב - יפו 6971412 איתמר רונן

הרוגי מלכות 12, תל אביב - יפו 6971412

### עורך הבקשה

קרן חשפיה

רבין יצחק 16, קרית אונו 55510

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בריכה: נפח (מ"ק): 11.61, קומה: קומת גג, מיקום: מרפסת קומת גג, גודל: 10.56

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהוד אזולאי - הרוגי מלכות 10, תל אביב - יפו 6971410, ליאורה אזולאי - הרוגי מלכות 10, תל אביב - יפו 6971410	ההיתר המבוקש פוגע בנו קשות מבחינת מפגעי רעש מכונות, איטום כנגד נזילות ושינוי חזית הבית כמפורט בנספחים פירוט ההתנגדות נמצא בקובץ pdf בשם התנגדות לשינוי המצורף
2	חן אשכנזי ירמולובסקי - הרוגי מלכות 12, תל אביב - יפו 6971412, רוני אשכנזי - הרוגי מלכות 12, תל אביב - יפו 6971412	אנו - חן ירמולובסקי אשכנזי ורוני אשכנזי, בעלי דירה 8 בבניין 12, הממוקמת מתחת לדירה בנידון, מביעים התנגדות לבקשה בהתבסס על הסעיפים הבאים: לפי התכנון המוצע, הבריכה תמוקם מעל לתקרת הסלון שלנו, שהינו בעל מפתח רחב כ-50 מ"ר ללא קירות תומכים. כפי שמתואר באתר של רם אדרת, קבלן הפרויקט: "בתכנון דירות הפרויקט נעשתה הקפדה על צמצום כמעט מלא של אלמנטים קונסטרוקטיביים בתוך הדירה, על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה."
3	שרה לאה גורנשטיין - ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6971410	בריכת מים מתוקים מושכת מלא יתושים - אנחנו מאוד אלרגיים במשפחה. בנוסף בריכה מושכת יונים ועוד ציפורים שמגיעות לשתות מהמים ומחרבנות בכל האזור. הבנייה והאיטום של הבריכה עצמה מאוד בעייתיים ויכולים אף להיות מסוכנים אם לא נעשים בצורה קפדנית

נימוק	מתנגדים	#
ומקצועית . יש הרבה בעיות והמים איכשהו חוזרים לדירות שמתחת ובצד בגלל בעיות איטום בנייה ותחזוקה לקויה. לכן ההתנגדות . זה לא אישי ואנו חלילה לא רוצים לפגוע באף אחד.		
המרפסות במבנה, לרבות המרפסות בדירות הפנטהאוז תוכננו בהתאם לת"י 412 לעומס שימושי של 350 ק"ג מ"ר (לא מתאים להצבת בריכה)	תנופה בעיר הרוגי מלכות 10-12 תל אביב בע"מ - ת.ד. 11542, ראש העין 4809235	4

## התייחסות להתנגדויות:

1. בכדי למנוע סיכון נזילות אל קומה מתחת לקומת הגג , על המבקשים להציג פרט איטום בקומת הגג למניעת נזילות, וכן חישובים סטטיים.לבקשה צורפה חוות דעת קונסטרוקטור מטעם המבקשים לגבי עומס מעל ריצפה הקיימת במרפסת הגג, לאור האמור לעיל, ניתן לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. יתר טענות המתנגדים לגבי מטרדים יכולים להיגרם כתוצאה מכל שימוש סביר במרפסת ולכן אין מקום לקבלם.

## חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

### 1.לאשר את הבקשה כהקלה ל :

- הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 10.50 מ"ר בעומק 1.10 מ' וחדר מכונות, במרפסת גג בדירת הגג באגף המזרחי בקומה העליונה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך  
2.לדחות את התנגדויות שכן לבקשה צורפה חוות דעת קונסטרוקטור מטעם המבקשים לגבי עומס מעל ריצפה הקיימת במרפסת הגג בכדי למנוע סיכון נזילות אל קומה מתחת לקומת הגג , על המבקשים להציג פרט איטום למניעת נזילות.

### 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	הציגת פרט איטום למניעת נזילות.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל מיום 29.3.24 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

## תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות. |

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

אלנה דוידזון: הבקשה חתומה על ידי אחד מבעלי זכות הנכס. הראלה אברהם אוזן: בתיאור של הבעלות כמו שמופיע בדרכון, יש התייחסות של חתימה של בעל הערת אזהרה ולא מספיקה החתימה שלו. צריך חתימה של בעל זכות הנכס. אלנה דוידזון: דוחים את ההתנגדויות. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

## ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

- לאשר את הבקשה כהקלה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 10.50 מ"ר בעומק 1.10 מ' וחדר מכונות, במרפסת גג בדירת הגג באגף המזרחי בקומה העליונה.
- לדחות את התנגדויות שכן לבקשה צורפה חוות דעת קונסטרוקטור מטעם המבקשים לגבי עומס מעל ריצפה הקיימת במרפסת הגג בכדי למנוע סיכון נזילות אל קומה מתחת לקומת הגג, על המבקשים להציג פרט איטום למניעת נזילות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך  
תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל מיום 29.3.24 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

## תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן אברהם נחמיה 3, בן אברהם נחמיה 5

6792/171	גוש/חלקה	24-0767	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	28/05/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0980-003	תיק בניין
3,029.00	שטח	23-00580	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיל לחמנוביץ  
אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434 גילי לחמנוביץ'  
אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434

### עורך הבקשה

עודד לביא  
הנחוש 3, תל אביב - יפו 6971068

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: כניסה חיצונית למרתף הרחבת דיור: מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בקירות פנים, תוספת אחרת: שינויים בפתחים ובסוג גג הרעפים, שימוש המקום כיום: בהיתר שלד בבניה

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים (ללא תוספות שטח) כלפי היתר מס' 22-0428 מתאריך 7/7/2022 שניתן להקמת 2 בניינים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג משופע מאבץ וניצול חללו, מעל מרתף כ"א עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:  
1. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ביח"ד הדרומית;  
2. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ביח"ד הצפונית;

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת אישור המינהל לפי תקנה 36 בתקנות רישוי בניה

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר מס' 22-0428 מתאריך 7/7/2022.
3	הפיכת המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.
4	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחללים העוברים מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.

### הערות

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

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

אלנה דוידזון: נדרש אישור מינהל למרות שהבקשה הוגשה על ידי חוכרים. אני מוסיפה תנאי למתן היתר, לפי תקנה 36 ה'.  
ליאור שפירא: מאשרים את חוות הדעת הצוות.

### ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים (ללא תוספות שטח) כלפי היתר מס' 22-0428 מתאריך 7/7/2022 שניתן להקמת 2 בניינים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג משופע מאבץ וניצול חללו, מעל מרתף כ"א עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:  
1. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ביח"ד הדרומית;  
2. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ביח"ד הצפונית;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת אישור המינהל לפי תקנה 36 בתקנות רישוי בניה

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר מס' 22-0428 מתאריך 7/7/2022.

#	תנאי
3	הפיכת המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.
4	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחללים העוברים מהווה הפרה מאותית של היתר ותביא לביטולו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה למדן יצחק 11, למדן יצחק 13, לאה גולדברג 8

6625/1066	גוש/חלקה	21-1765	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	29/12/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2124-011	תיק בניין
1,000.00	שטח	19-01677	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ  
לח"י 2, בני ברק 5120004

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1038.63  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדרי אופניים ועגלות, מחסנים דירתיים, חדר ועד הבית.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 19  
פירוט המבוקש על הגג: אחר: דירת גג לפי תכנית ג-1  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1.אנו דיירי לאה גולדברג 10, הבניין הגובל מצפון מערב לבניין הנדון, מתנגדים להקלות המבוקשות שכן הם יהוו פגיעה קשה בזכויות ובאיכות החיים של דיירי הבניין שלנו. 2.מבקשים שיזמנו אותנו לדיון בהתנגדויות. 3.אני מיכל כהן, רחוב רש"י 44 ת"א, בעלת דירה במגרש גובל, מתנגדת למיקום ותכנון הרמפה.	רויה הספקת מים באר יעקב - השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	1
1.אנו דיירי לאה גולדברג 10, הבניין הגובל מצפון מערב לבניין הנדון, מתנגדים להקלות המבוקשות שכן הם יהוו פגיעה קשה בזכויות ובאיכות החיים של דיירי הבניין שלנו. 2.מבקשים שיזמנו אותנו לדיון בהתנגדויות. 3.אני מיכל כהן, רחוב רש"י 44 ת"א, בעלת דירה במגרש גובל, מתנגדת למיקום ותכנון הרמפה.	אגולסקי אריה - אלרואי דוד 32, הרצליה 4600796, בושי רבקה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, בן אהרן יצחק - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, בנוזיו רות - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210	2

נימוק	מתנגדים	#
	<p>גוטרמן יעקב - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, ג'מאל שרילין - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, דרנגר שלומית - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, יצחק פניה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, יצחקי טליה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, כהן בלהה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, לוי מרים - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, לוסטיג אביב - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, מגדה טל - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, מירון עמיאל - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, סולן מלכה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, סליטרניק רחל - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, פילוסוף משה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, צוקרמן יוסף - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, קינברג מיכה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, קלאוזנר רבי אוסטריד - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, קלוגמן סוניה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, רום צפרא - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, רייטן לילי - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, שביב פרוינד כרמית - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, שדה יעל - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, שפילברג לאה - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210, תם רות - לאה גולדברג 10, תל אביב - יפו 6941210</p>	
<p>יש להתייחס לכתב התנגדות זה, מכיוון שבכתב ההתנגדות הקודם נפלו מספר טעויות בנתונים. תודה,</p> <p>מצ"ב כתב התנגדות להיתר בנייה למדן 13-11 לאה 8 מתוקן.</p>	<p>כהן מיכל - רש"י 44, תל אביב - יפו 6326552</p>	<p>3</p>
<p>מצורף כתב התנגדות מפורט.</p>	<p>כהן מיכל - רש"י 44, תל אביב - יפו 6326552</p>	<p>4</p>

#	מתנגדים	נימוק
5	כהן מיכל - רש"י 44א, תל אביב - יפו 6326552	מצ"ב כתב תגובה ל"כתב תשובה להתנגדויות"

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הגדלת נפח הבניין החדש ולאור כך מדובר כעת בתכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית ב כ 500 מ"ר והורדת קומה , מעבר לכך הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה בשכונה. בתוכנית נידונה מתוקנת הופחתה קומה וכ 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות בשום צורה במתנגדים ואינם משפיעות בשום דרך על המגרש המתנגד, הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת, מיקום הרמפה תואם תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה. בהתאם לנ"ל מומלץ לדחות את ההתנגדויות .	מומלץ לקבל חלקית
2	לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הגדלת נפח הבניין החדש ולאור כך מדובר כעת בתכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית ב כ 500 מ"ר והורדת קומה , מעבר לכך הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה בשכונה. בתוכנית נידונה מתוקנת הופחתה קומה וכ 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות בשום צורה במתנגדים ואינם משפיעות בשום דרך על המגרש המתנגד, הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת, מיקום הרמפה תואם תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה. בהתאם לנ"ל מומלץ לדחות את ההתנגדויות .	מומלץ לקבל חלקית
3	לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הגדלת נפח הבניין החדש ולאור כך מדובר כעת בתכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית ב כ 500 מ"ר והורדת קומה , מעבר לכך הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה בשכונה. בתוכנית נידונה מתוקנת הופחתה קומה וכ 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות בשום צורה במתנגדים ואינם משפיעות בשום דרך על המגרש המתנגד, הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת, מיקום הרמפה תואם תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה. בהתאם לנ"ל מומלץ לדחות את ההתנגדויות .	מומלץ לקבל חלקית

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הגדלת נפח הבניין החדש ולאור כך מדובר כעת בתכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית ב כ 500 מ"ר והורדת קומה , מעבר לכך הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה בשכונה. בתוכנית נידונה מתוקנת הופחתה קומה וכ 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות בשום צורה במתנגדים ואינם משפיעות בשום דרך על המגרש המתנגד, הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת, מיקום הרמפה תואם תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה. בהתאם לנ"ל מומלץ לדחות את ההתנגדויות .	4
מומלץ לקבל חלקית	לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הגדלת נפח הבניין החדש ולאור כך מדובר כעת בתכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית ב כ 500 מ"ר והורדת קומה , מעבר לכך הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה בשכונה. בתוכנית נידונה מתוקנת הופחתה קומה וכ 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות בשום צורה במתנגדים ואינם משפיעות בשום דרך על המגרש המתנגד, הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת, מיקום הרמפה תואם תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה. בהתאם לנ"ל מומלץ לדחות את ההתנגדויות .	5

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לבטל החלטת הועדה מתאריך 6.02.2022;
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לענין הגדלת נפח הבנין החדש ולאור הגשת תכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית **ולאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים עבור 7 יחידות דיור אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית (6.65 קומות) מעל קומת מרתף עבור 16 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלות הבאות:**
  1. הגבהת קומת עמודים עד 3.13 מ' לעומת 2.50 מ' בהתאם לפי הוראות תמ"א 38 .
  2. הבלטת מרפסות בשיעור של 40% השווה ל 2.00 מ' מקו בניין קדמי מותר של 5.00 מ'.

2. לדחות את ההתנגדויות ביתר טענות , שכן הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה בשכונה. בתוכנית הנדונה, המתוקנת, הופחתה קומה ו-כ 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות בשום צורה במתנגדים ואינן משפיעות בשום דרך על מגרש המתנגד. הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת. מיקום הרמפה תואם

תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב. על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה. בהתאם לאמור, מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

**3.לאשר** פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,747 ₪.
4	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל היתר

# התנאי

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 התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

אלנה דוידזון: תמ"א 38. אישרנו את הבקשה והוגש ערר על ידי המתנגדים. במסגרת הכנה אחרי התשובה לוועדת הערר, ראינו שטעינו בשטח המותר. לפי התב"ע הבניין בפועל קיים 4 קומות, 2 קומות כהקלה. אנחנו טעינו ודרשנו תוכנית מתוקנת. במסגרת התוכנית הוקטן נפח הבניין, ביטלו קומה 1 ומספר יחידות דיור. היום אנחנו: 1. מבטלים את ההחלטה 2. מאשרים את הבקשה ומקבלים חלקית את ההתנגדות, מגדילים את נפח הבניין.

ליאור שפירא: גורמי המקצוע טיפלו בזה מאוד יפה. יש בניין קיים כבר מעבר לזכויות, זה נאות אפקה, הם ביקשו בזמנו לדעת מה הזכויות ונתנו להם את זה בשגגה. בינתיים הגישו התנגדויות לזכויות שלהם התייחסו לשגגה. בוועדת ערר התברר לנו ששגינו, המבקש קיבל את הבקשה שלנו, הקטין את גודל זכויות הבנייה. אנחנו מאשרים. נזכרנו שהיו התנגדויות שצריך היה לקבלן חלקית ומאשרים את הבקשה. מלי פולישוק: ההתנגדות מתייחסת לרמפה, לשטחים המשותפים להנחיות המרחביות. לא רואה כאן התייחסות לזכויות היתרות.

ליאור שפירא: הטעות היא בזכויות המקוריות. הם התנגדו למשהו שלא קיים. בהתחלה נתנו זכויות הרבה יותר גדולות, ועל זה הם התנגדו. טכנית ההתנגדויות לא קיימות. הבקשה החדשה עם נפחים יותר מוקטנים, ולכן רק חלקית מההתנגדויות.

מלי פולישוק: מדובר על קומה שלמה ועל 3 דירות פחות. איך לא שמו לב. ליאור שפירא: הטעות הוא בזכויות המקוריות. בעבר הבניין לא נבנה בהתאם לזכויות של היום. מלי פולישוק: הסתכלנו על הקיים והוספתם על הקומות של תמ"א 38 וזאת הטעות. ליאור שפירא: כן, מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

1. לבטל את החלטת הוועדה מתאריך 6.02.2022;

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לענין הגדלת נפח הבנין החדש ולאור הגשת תכנית מתוקנת שכוללת הקטנת שטח הבניה בצורה מהותית, לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים עבור 7 יחידות דיור אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית (6.65 קומות) מעל קומת מרתף עבור 16 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת קומת עמודים עד 3.13 מ' לעומת 2.50 מ' בהתאם לפי הוראות תמ"א 38.
2. הבלטת מרפסות בשיעור של 40% השווה ל 2.00 מ' מקו בניין קדמי מותר של 5.00 מ'.

2. לדחות את יתר הטענות המועלות בהתנגדויות, שכן הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה בשכונה. בתוכנית הנדונה, המתוקנת, הופחתה קומה ו-כ- 500 מ"ר ונפחי הבניה הינם מינימליים. בפועל הומלצו 2 הקלות, הקלה עבור הגבהת קומת העמודים לצורך הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, והקלה נוספת עבור הבלטת מרפסות. הקלות אלו אינן פוגעות

בשום צורה במתנגדים ואין משפיעות בשום דרך על מגרש המתנגד. הנ"ל תורם לעיצוב הבניין ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות המבוקשות. לנושא מיקום הרמפה, לא נמצא כי המיקום המוצע פוגע במתנגדת. מיקום הרמפה תואם תיאום תכנון ואת תיק המידע והוא נבחן לעומק בהתאם להיתרים ובניינים ברחוב. על כן לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת בנושא מיקום הרמפה.

3.לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ;
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,747 ₪.
4	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;

#	תנאי
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - 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.

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 ארלוזורוב 68

6215/244	גוש/חלקה	23-1228	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/08/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג למוסר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0193-068	תיק בניין
570.00	שטח	22-02346	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זאבי אוניל

הדף היומי 1, תל אביב - יפו 6944023

### עורך הבקשה

גבראל נבון

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: שימוש המקום כיום: בהיתר מחסן

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת מרתף, שימוש מבוקש: משרד לבעלי מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 66.81, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>1. מזה תקופה ארוכה מצויים דיירי הבניין (יחד עם הבניין סמוך) בהליך לקידום פרויקט התחדשות עירונית במתווה הריסה ובניה וזאת לאחר מו"מ ארוך ביחס לתמורות מסחריות לגביהם הושגה הסכמה עקרונית.</p> <p>2. קבלת הבקשה והפיכת יחידת המחסן למשרד או יחידה אחרת, מהווה הפרה בוטה של האיזון שהושג ויהווה פתח ליצירת דרישות לקבלת זכויות נוספות יש מאין מ בלי שתהיה לכך כל הצדקה. למעשה, הבקשה עושה שימוש בכלי תכנוני באופן פסול על מנת לנסות לייצר בסיס לדרישות קנייניות נוספות תוך שימוש בזכויות השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין ובאופן שיגזור גזר דין מוות על האפשרות של בעלי הדירות לקדם פרויקט, יגרום לנו? זק ממשי ולמעשה יפגע פגיעה א?ושה בזכות? קניינית</p> <p>3. היעדרות לבקשה תהווה פגיעה קניינית בשווי הדלתא בין</p>	<p>דוד אריאל קדישביץ - דרך בגין מנחם 65, תל אביב - יפו 6713818</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>הנכסים העתידיים (לאחר ביצוע התמ"א) לשווי הנכסים כיום. 4. היענות לבקשה והתרת כל אחד מהשימושים המבוקשים בבקשה תהווה מטרד לבעלי הבניין והמשתמשים בו תוך פגיעה במרקם היחסים בבניין. 5. הבקשה עלולה לסכל את תכנית העירייה ליצירת החזית העירונית המסחרית של רחוב ארלזורוב תוך קביעת עובדות באופן שאינו עולה בקנה אחד עם חזון העירייה. 6. הבקשה לא רק שכוללת שימוש חורג מהיתר קיים אלא אף מהווה שימוש חורג מתכנית בנין עיר בהיותה נוגדת את דרישות תכנית המרתפים ע1 7. הבקשה מעלה ספק באשר לתימוכין הקנייניים של מגישי הבקשה. 8. הבקשה אינה מציעה פתרונות לשלל נושאים כגון פתרונות מיגון, פתרונות ראויים לחדר אשפה ויתר השימושים ברכוש המשותף ואינה עולה בקנה אחד כאמור פוגעת בהיבטים תכנוניים עתידיים.</p>		
<p>שלום רב, 1. שינוי הייעוד המוגש על ידי מבקשת עלול לסכן באופן מידי משא ומתן בן שנים אחדות עם יזמי התחדשות עירונית, שעומד להגיע לסיכומים לטובת בעלי הנכסים. היענות הרשות המקומית לבקשה עלולה לחבל באופן ישיר בסיכויי ההתממשות של הסיכומים שהושגו בעמל רב עם היזם. יצוין שניתנה אפשרות למבקשת להתחייב ולהצהיר שההליך המבוקש על ידה לא יגרום במישרין או בעקיפין למכשול בתוכנית ההתחדשות, אולם היא סרבה לעשות כן. לעומתה, היזם הודיע שככל שתינתן לה האפשרות לשנות את הייעוד, הוא עלול למשוך ידו מההסכמות שהושגו ולבטל את הפרויקט כולו, נוכח יצירה מלאכותית של זכויות קניין בשטח ששימש כמחסן. ברור שמהלך כזה כרוך בנזק ממוני רב לנכס שבבעלותי ומכאן שהיענות למבוקש גוררת פגיעה מוחשית ומיידית בזכויות הקניין שלי. 2. שינוי הייעוד יגרום מפגע שמקורו בעודף מבקרים בבניין, באשר ייעוד כמשרד או בית עסק מאפשר גישה של צרכני הייעוד החדש, דבר היוצר עומס מבחינת ניקיון, חניה, תנועה אנושית מעבר למקובל ומפגעי רעש. כל זאת לעומת הייעוד הנוכחי שאינו כרוך בתנועת מבקרים. יש בכל הללו כדי לגרום ירידת ערך של הנכס שבבעלותי. 3. שינוי הייעוד חושף את בעלי הנכסים לחבות ביטוחית שעלולה לנבוע מאירוע נזיקין שייגרם למבקרים במשרד או בבית העסק. יודגש, כי פנייה למבקשת להתחייב לבטח את באי המקום נענתה גם היא בסירוב.</p>	<p>ורדה לב - בודנהיימר מקס ד"ר 6, חיפה 3495006</p>	<p>2</p>

#	מתנגדים	נימוק
		יש לציין שבעבר נאלצו בעלי הדירות לדרוש פינוי גן ילדים שהקימה המבקשת באותו נכס, ללא אישורים וללא הסכמות, ואשר היווה מפגע מוחשי לדיירים. משכך מבוקש עתה להתייחס להתנגדויות המוגשות במשנה זהירות ותשומת לב.
3	כנרת להט - ארלוזורוב 68, תל אביב - יפו 6264608	שלום רב, הנכס המדובר ממוקם קומה אחת מתחת סיבת ההתנגדות: הקמת משרד ללא תנאים מגבילים תהווה מפגע בטיחותי שיסכן את כלל בעלי הזכויות בבניין מפני תביעה. אני ובעלי דירות נוספות רוצים להגיע להסכמה שתהיה תלויה בכך שלא תהיה במשרד קבלת קהל וותוצג פוליסת ביטוח המכסה בכל עת את בעלי הבניין. נעשה יש לציין שנעשה ניסיון להגיע להבנה כלשהי בנושא עם בעלי הנכס טרם שליחת התנגדות, ללא שיתוף פעולה מצידם.
4	משה איזנברג - ארלוזורוב 68, תל אביב - יפו 6264608	1) מבקש השימוש החריג מתנגד לבקשותינו הבאות: א. התחייבות למיעוט קהל כדי למנוע התקהלות בבניין ב. הצגת פוליסת ביטוח צד שלישי וביטוח מעסיק של הפעילות במקום, כאשר כל בעלי הזכויות בבניין יהיו מבוטחים נוספים על פי הפוליסה.  2) הבניין במשא ומתן עם יזם לביצוע תמ"א 38(2). היזם הודיע שאם החריגה תאשר ייתכן מאוד שלא יסכים להמשיך בהליך התמ"א. נסיגה כזו תגרום לי נזק כספי גדול ביותר.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. טענה זו היא קניינית ולא תכנונית, וכן לא הוצגה שקיימת בקשה. 2-3-7. כפי שנרשם לעיל, ובנוסף לא ניתן לדון בטענה שכן יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. 4. הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי כתוצאה מהפעלת משרד בבניין. 5-6. מדובר על בקשה לשימוש חורג מהיתר בלבד ולא מתכנית כאשר, השימוש תואם את התב"ע החלה ואין מניעה לאשר כאשר הדבר אין בו כדי לפגוע בתכנון עתידי במקרקעין 8. במקרה זה מדובר בשימוש שאינו סותר תכנית, נכון לאישורו, ואין מניע להמליץ על השימוש החורג. וכן, בחו"ד מכון הרישוי לנושא אשפה נרשם שהשינוי המבוקש אינו מצריך שינוי בפתרון האשפה.	מומלץ לא לקבל
2	1. כפי שנרשם לעיל, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכלל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 2-3. הפעלת המשרד נבדקת ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים ועל המבקש להציג הסדרת תשתיות עבור המשרד המתוכנן. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרידים אלו.	מומלץ לא לקבל
3	ההתנגדות שהוגשה לא מדברת שיש מטרד ממשי מהמשמוש של משרד	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	במרתף, אלא ההתנגדות עוסקת בהסדרים חוזיים/קניינים/כספיים בין בעלי המשרד לבין בעלי הדירות.	
4	1. ההתנגדויות שהוגשו לא מדברות שיש מטרד ממשי מהמשמוש של משרד במרתף, אלא רוב ההתנגדויות עוסקות בהסדרים כספיים בין בעלי המשרד לבין בעלי הדירות. 2. טענה זו היא קניינית ולא תכנונית, וכן לא הוצגה שקיימת בקשה.	מומלץ לא לקבל

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן קיים למשרד לבעלי מקצוע חופשי לצמיתות בקומת המרתף, ושינויים פנימיים בדיעבד, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 11 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.55 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן
- לדחות את ההתנגדויות לעניין השימוש שכן, השימוש תואם את התב"ע החלה ואין מניעה לאשר כאשר הדבר אין בו כדי לפגוע בתכנון עתידי במקרקעין, וכן ההתנגדויות שהוגשו לא מציינות מטרד ממשי מהשימוש של משרד במרתף, אלא רוב ההתנגדויות עוסקות בהסדרים קניינים בין בעלי המשרד לבין בעלי הדירות.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.55 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר: 5**
  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:**

6. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן קיים למשרד לבעלי מקצוע חופשי לצמיתות בקומת המרתף, ושינויים פנימיים בדיעבד, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 11 יח"ד.
7. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.55 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן
8. לדחות את ההתנגדויות לעניין השימוש שכן, השימוש תואם את התב"ע החלה ואין מניעה לאשר כאשר הדבר אין בו כדי לפגוע בתכנון עתידי במקרקעין, וכן ההתנגדויות שהוגשו לא מציינות מטרד ממשי מהשימוש של משרד במרתף, אלא רוב ההתנגדויות עוסקות בהסדרים קניינים בין בעלי המשרד לבין בעלי הדירות.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

**הערות**

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.55 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

## החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוזנבאום 10, אבן גבירול 25

7111/109	גוש/חלקה	23-0982	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0340-010	תיק בניין
523.00	שטח	21-00589	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלילאה ברינבויים בע"מ  
אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 8,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, שכן:
- לא הוצגה ולא פורסמה תוכנית עיצוב הכוללת את הבניין הצמוד בקיר המשותף - נוגד את הוראות התוכנית
  - מבוקשות מרפסות חדשות בחזיתות הקדמיות - סותר את הוראת התוכנית באזור ההכרזה, הנ"ל אף הובהר למבקשים והוחלט על ידם להמשיך בבקשה הכוללת מרפסות.
  - מבוקשת קומת גג עליונה בנסיגה קטנה מהמאוסר בתוכנית ב 0.65 מ' מה 3.00 מ' המותרים
  - מבוקשת תוספת של חדרים מחוזקים בחזית הקדמית לאבן גבירול - נוגד תכנית
  - לא הוצגו כל פרטי הברכה ופתרון לארון מכונות לברכה בהתאם לתקנות.
  - לא הוצג פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות ולפי הוראות התוכנית.
  - מבקשים לתכנן נישה לאשפה וגמל מים בחצר הקדמית ולא צמוד לגבול המגרש, הנ"ל אף קיבל סירוב במכון הרישוי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

ליאור שפירא: אני מבקש להוציא את הבקשה מסדר היום. לשוב ולדון.

**ההחלטה: החלטה מספר: 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

**לבקשת יו"ר הוועדה, לשוב ולדון.**  
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוטינ 17

6217/143	גוש/חלקה	23-1129	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	25/07/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0546-017	תיק בניין
602.00	שטח	22-03046	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טל דורון אברהמי

טבנקין יצחק 5, תל אביב - יפו 6935313

### עורך הבקשה

גבראל נבו

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף, שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 30.00, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
תת חלקה 8 1. שימוש בנכס כמשרד למקצוע חופשי יפגע באיכות חיי הדיירים 2. חשש לביטחון הדיירים בבניין 3. יגרום למטרד יומיומי 4. יגרום לירידה בערך נכסיו. 5. פגיעה בייעוד המקורי של הבניין למגורים בניגוד תב"ע (תוכנית בניין עיר). 6. גרימת מטרדי רעש, ריח וכד'. 7. יצירת עומס על תשתיות הבניין - חשמל, מים, דלתות כניסה, לובי ועוד. 8. ניצול חניות ברחוב ותנועת רכבים מוגברת. 9. בנוסף, בימים אלו דיירי הבניין בתהליך חתימות מול יזם לביצוע התחדשות עירונית תמ"א 38. שינוי היעוד ממחסן למשרד יפגע בשאר הדיירים.	טובה וולנוב - סוטינ 17, תל אביב - יפו 6468409	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>תת חלקה 10</p> <p>1 פגיעה בייעוד המקורי של הבניין למגורים בניגוד תב"ע (תוכנית בניין עיר).</p> <p>2. קבלת קהל ותנועת זרים שתגרום לפגיעה בטחון ופרטיות הדיירים.</p> <p>3. גרימת מטרדי רעש, ריח וכד'.</p> <p>4. יצירת עומס על תשתיות הבניין - חשמל, מים, דלתות כניסה, לובי ועוד.</p> <p>5. חשש לביטחון הדיירים והילדים בבניין.</p> <p>6. חשש לפגיעה ברכוש הפרטי והמשותף.</p> <p>7. ירידת ערך הדירות.</p> <p>8. ניצול חניות ברחוב ותנועת רכבים מוגברת.</p> <p>בנוסף בימים אלו דיירי הבנין בתהליך סופי של חתימות מול יזם לפרויקט תמ"א 38. הדייר מבקש לשפר את תנאיו מהיתר למחסן להיתר משרד ללא כל זכות בצורה שתפגע בתמורות הניתנות לשאר הדיירים.</p>	<p>שחר מרקוס - סוטיין 17, תל אביב - יפו 6468409</p>	2
<p>תת חלקה 7</p> <p>1. היחידה, אשר שימשה במשך עשרות שנים כמחסן ארכיב של חברת הנדסה, חוברת שלא כחוק לרשת החשמל באופן פרוביזורי ללא אישור חברת החשמל בצורה המסכנת את דיירי הבניין.</p> <p>2. למרות שהיחידה אינה מתאימה למגורים, בשנים האחרונות היחידה הושכרה למטרת מגורים, שלא כחוק.</p> <p>3. מעיון במסמכי הארכיון הנדסי, עולה כי על פי הועדה המקומית לבנין ערים, אושרה התוכנית לבנין בית מגורים בלבד ובקומת המרתף אושר מקלט וחדר הסקה בלבד. היחידה בקומת המרתף נבנתה שלא כחוק ובהודעה שנשלחה ממחלקת הפיקוח במאי 2003 אף נאמר כי היחידה אינה חוקית ויש לאטום אותה.</p> <p>4. היחידה אף אינה קיימת בתרשים הבניין.</p> <p>5. מתן אישור לטובת הפעלת משרד ביחידה יגרום למספר בעיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קבלת קהל ותנועת זרים שתגרום לפגיעה בטחון ופרטיות הדיירים.</li> <li>• גרימת מטרדי רעש, ריח וכד'.</li> <li>• יצירת עומס על תשתיות הבניין - חשמל, מים, דלתות כניסה, לובי ועוד.</li> <li>• חשש לביטחון הדיירים והילדים בבניין.</li> <li>• חשש לפגיעה ברכוש הפרטי והמשותף.</li> <li>• ירידת ערך הדירות.</li> <li>• ניצול חניות ברחוב ותנועת רכבים מוגברת.</li> <li>• אין ביחידה תשתית למים וביוב אשר תשמש את באי המשרד</li> <li>• גובה היחידה נמוך מהתקן</li> <li>• פגיעה בייעוד המקורי של הבניין למגורים בניגוד לתב"ע.</li> </ul>	<p>שלמה אבויצחק - סוטיין 17, תל אביב - יפו 6468409</p>	3
<p>תת חלקה 9</p> <p>הבניין בסוטיין 17 נמצא בתהליך תמ"א 38, בשלב מתקדם מאוד מול יזם, מרחק חתימה אחת (ומסיבה טכנית בלבד) מהגעה לרוב הנדרש. היזם עובד על תוכניות לפרוייקט. מן הסתם מנסים מגישי</p>	<p>שמעון שמי זרחין - סוטיין 17, תל אביב - יפו 6468409</p>	4

#	מתנגדים	נימוק
		<p>הבקשה לסחוט מהיזם תמורות מופרזות לנוכח העובדה שיש בבעלותם רק מחסן בקומת המרתף שלא היה פעיל כל השנים וככל הנראה אפילו לא מחובר לחשמל.</p> <p>ככל ובקשה זו תאושר והמחסן יהפוך למשרד יגרום הדבר לכך שהפרוייקט לא ייצא לפועל. ביטול הפרוייקט יפגע באופן קשה באיכות החיים של הדיירים. זהו בניין ישן עם תשתיות רעועות וללא מעלית וחניה.</p> <p>ואם אכן יקרה והפרוייקט יבוטל - איננו מעוניינים בעוד משרד שיפעל בבניין ויפגע במרקם החיים ובאיכות החיים שלנו. משרד כזה ייצור עומס על תשתיות הבניין, יעורר תנועת זרים שתפגע בפרטיות ובבטחון הדיירים (שחלקם משפחות עם ילדים) ותגרום לבעיות רעש, לכלוך וכד', וכמו כן תיצור עומס נוסף על החניות ברחוב ותנועת רכבים מוגברת.</p>

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית ע.1 המתירות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים. לא קיימת כל הוכחה שמשרד לבעלי מקצוע חופשי גורם למטרד לבעלי הדירות לבניין כפי שתואר בהתנגדות (רעש, ריח וכד') ואינו משנה את ייעודו של הבניין כבניין מגורים.</p> <p>4. הטענה לירידת ערך הנכס הינה טענה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים וזנה בשיקולים תכנוניים בלבד.</p> <p>2-3, 5-8. הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר- לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.</p> <p>9. קיימת בקשה לבניה חדשה שטרם נקלטה (תנאי סף), שהוגשה לאחר שבקשה זו נקלטה במערכת. טענה זו היא קניינית ולא תכנונית.</p>	מומלץ לא לקבל
2	ראה התייחסות בהתנגדות 1	מומלץ לא לקבל
3	ראה התייחסות בהתנגדות 1	מומלץ לא לקבל
4	ראה התייחסות בהתנגדות 1	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לחלק ממרתף קיים למשרד למקצוע חופשי לצמיתות עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.25 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן,
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות תכנית ע1 ואינו משנה את יעודו של הבניין.

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

**תנאים למתן היתר**

התנאי	#
אישור משרד הבריאות	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	6

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

התנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

**הערות**

התנאי	#
פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.25 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן	1
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	2

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר: 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג לחלק ממרתף קיים למשרד למקצוע חופשי לצמיתות עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.25 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן,
- לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות תכנית ע1 ואינו משנה את יעודו של הבניין.

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

**תנאים למתן היתר**

תנאי	#
אישור משרד הבריאות	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

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	6

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

#### הערות

תנאי	#
פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.25 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן	1
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	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 יונה הנביא 18

6914/79	גוש/חלקה	23-0913	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	20/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0111-018	תיק בניין
458.00	שטח	21-02667	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יונה הנביא 18 ת"א בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

דני קצור  
שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5 קומה בה מתבצעת התוספת: גג, כיוון התוספת: לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחדר מאגרות, התקנת מעלית, שינויים בחדר מדרגות. שינויים פנימיים בדירות עורפיות, תוספת אחרת: הוספת מרפסות לדירות העורפיות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 451.10, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 176.10, שטח פרגולה (מ"ר): 60.90, חומר הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.95, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 7.80

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר הסקה, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 29.25, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהוד רסיוק - גאולה 1, תל אביב - יפו 6523227, ניצן רסיוק - גאולה 19, תל אביב - יפו 6330421	מצ"ב מכתב התנגדות מפורט + תצהירי המתנגדים.
2	אינה ליברמן - יונה הנביא 20, תל אביב - יפו 6330220, מארק שפס - יונה הנביא 20, תל אביב - יפו 6330220	שלום, אנחנו בעלי דירה מספר 18 בקומה 5 ביונה הנביא 20 מתנגדים למתן ההקלות הרבות שהתבקשו על ידי דיירים של בנין 18. סעיף 1,2,3,4 - כבר עתה קווי הבניין קרובים עד כדי הרגשת חנק, כל הרחבה נוספת תהיה מוגזמת, ותגדיל את הסיכון בעת שריפה ותקטין בצורה משמעותית מרווח בין הבניינים עכשיו כבר קטן.

נימוק	מתנגדים	#
<p>סעיף 5 - הקומות הנוספות בבניין שלי הינן נסוגות ועם מרפסות פתוחות, בעוד ההקלה המוצעת תגרום לסגירת הנוף ומניעת אור השמש מאתנו. לפי ההדמיה והבקשה הבניין המדובר אמור להפוך מבניין 4 קומות לבניין 7 קומות: 6 קומות והגדלת אישור לבניה על הגג (שזה למעשה קומה 7) באזור קו הים. אם נכון להיום הדירות שלנו נהנים מאוויר פתוח ומראה של הים -לאחר בניה -הים יוסתר מאתנו לחלוטין, מה שיגרום להורדה חדה של איכות החיים וכמובן לירידה משמעותית בערך הנכס. מן הראוי שקווי הבניין המוצעים לא יהיו יותר נדיבים מאשר קווי הבניין שלנו.</p>		
<p>שלום, בטעות נשלחה בבקשה קודמת עם פרטים לא נכונים) שקפצו בטעות מהמחשב מספר 3.02.20202997-מבקשים לראות אותה כמבוטלת והבקשה הזאת בא במקומה.) אנו בעלי דירה 18 בית 20 ברח. יונה הנביא מתנגדים למתן ההקלות הרבות שהתבקשו על ידי דיירים של בנין 18. סעיף 1,2,3,4 - כבר עתה קווי הבניין קרובים עד כדי הרגשת חנק, כל הרחבה נוספת תהיה מוגזמת, ותגדיל את הסיכון בעת שריפה ותקטין בצורה משמעותית מרווח בין הבניינים עכשיו כבר קטן. סעיף 5 - הקומות הנוספות בבניין שלי הינן נסוגות ועם מרפסות פתוחות, בעוד ההקלה המוצעת תגרום לסגירת הנוף ומניעת אור השמש מאתנו. לפי ההדמיה והבקשה הבניין המדובר אמור להפוך מבניין 4 קומות לבניין 7 קומות: 6 קומות והגדלת אישור לבניה על הגג (שזה למעשה קומה 7) באזור קו הים. אם נכון להיום הדירות שלנו נהנים מאוויר פתוח ומראה של הים -לאחר בניה -הים יוסתר מאתנו לחלוטין, מה שיגרום להורדה חדה של איכות החיים וכמובן לירידה משמעותית בערך הנכס. מן הראוי שקווי הבניין המוצעים לא יהיו יותר נדיבים מאשר קווי הבניין שלנו.</p>	<p>אסתר שפס - יונה הנביא 20, תל אביב - יפו 6330220, מארק שפס - יונה הנביא 20, תל אביב - יפו 6330220</p>	3
<p>שלום, אני מתנגד למתן ההקלות הרבות שהתבקשו על ידי דיירים של בנין 18. סעיף 1,2,3,4 - כבר עתה קווי הבניין קרובים עד כדי הרגשת חנק, כל הרחבה נוספת תהיה מוגזמת, ותגדיל את הסיכון בעת שריפה ותקטין בצורה משמעותית מרווח בין הבניינים שכבר עכשיו כבר קטן. סעיף 5 - הקומות הנוספות בבניין שלי הינן נסוגות ועם מרפסות פתוחות, בעוד ההקלה המוצעת תגרום לסגירת הנוף ומניעת אור השמש מאתנו. לפי ההדמיה והבקשה הבניין המדובר אמור להפוך מבניין 4 קומות לבניין 7 קומות: 6 קומות והגדלת אישור לבניה על הגג (שזה למעשה קומה 7) באזור קו הים. אם נכון להיום הדירות שלנו נהנים מאוויר פתוח ומראה של הים -לאחר בניה -הים יוסתר מאתנו לחלוטין, מה שיגרום להורדה חדה של איכות החיים וכמובן לירידה משמעותית בערך הנכס. מן הראוי שקווי הבניין המוצעים לא יהיו יותר נדיבים מאשר קווי</p>	<p>יצחק שטיינברג - יונה הנביא 20, תל אביב - יפו 6330220</p>	4

#	מתנגדים	נימוק
		הבניין שלנו.

### התייחסות להתנגדויות:

במענה להתנגדות 1 - המתנגדים הינם בעלי דירת הגג ברח' גאולה 19 (בגב ובאלכסון לבניין המבוקש). שלאחרונה סיימה בניית תוספת מכח תמ"א ההתנגדות הינה לבקשה המוגשת במקביל ליונה הנביא 16. התנגדותם הינה להגדלת הנפח, הגובה והשטחים וצמצום קווי הבניין וכן התאמה למדיניות העיצוב. המבוקש תואם את הוראות התכנית המופקדת ומדיניות תמ"א 38 ואין עילה ממשית לפסילתה.

במענה להתנגדויות 2,3,4 - של בעלי דירות הבניין ביונה הנביא 20, עיקר ההתנגדות הינו להגדלת הנפח, להקלות בקווי הבניין ולתוספת הגובה שתפגע בנוף לים ובערך הדירות. המבוקש תואם את הוראות התכנית המופקדת ומדיניות תמ"א 38 ואין עילה ממשית לפסילתה.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בן 12 יח"ד למגורים ובו 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי בו מקלט וחדר הסקה, הכוללים: ככל הקומות: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ומגדל ממ"דים בפניה העורפית (דר' - מע') של הבניין. הבניין בנוי בשני מפלסים. בקומת המרתף: שימוש חורג מחלל ח. הסקה למשרד והגדלה שלו, שיפוץ המקלט, שינויים פנימיים וקירות יורדים מגדל ממ"דים.
- בקומת קרקע: הריסת סגירת המרפסות וקירות חלוקה פנימיים, תוספת ממ"ד בדירה עורפית, תוספת בניה בשתי הדירות החזיתיות, תוספת מסחר וחדר אשפה בשטח רצועה מפולשת.
- בקומות 1-3: שינויים פנימיים בדירה עורפית ותוספת ממ"ד. פירוק מעבי מזגנים והסדרתם במסתורים. העתקת החלונות לדופן החיזוקים,
- בקומה 4: שינויים פנימיים בדירה עורפית ותוספת ממ"ד. השלמת הקומה לקונטור הקומה הטיפוסית ע"י הגדלת שתי הדירות החזיתיות, ושיפור מיגון חדר בטחון בכל אחת מהן.
- בקומה 5 (חלקית) תוספת 2 דירות עם ממ"ד/ חדר מחוזק ומרפסת גג.
- בקומה 6 (גג תחתון): דירה 17 עם ממ"ד, חלק גג מוצמד לדירה 16 עם בריכה, חלק גג משותף עם ארון משאבות ומאגר מים.
- בגג העליון: 12 קולטי שמש ומעבי מזגנים.
- בחצר: גמל מים, נישת גז ומסתורים למעבי מזגנים משולבים בגדר מזרחית ומערבית, הריסת ביתן אשפה והתקנת פילרים לתשתיות משולבים בגדר מערבית. מתקן חניה לאופניים בסמוך לרחבת הכניסה. חצר מגוננת לכל הדיירים מסביב לבית וברצועה גננית קדמית.
- סה"כ יכיל הבית 17 יח"ד חדשות וקיימות.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- א. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי מערבי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- ב. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- ג. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.35 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מערב
- ד. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.25 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח

ה. הוספת 1.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.65 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה  
ו. הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכוח תמ"א 38. סך הכל בבניין 17 יח"ד שכן הינן בהתאם לתכניות הקיימות והמתוכננות ולמדיניות המאושרת

#### כולל את ההקלות הבאות:

- א. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
  - ב. שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 19.725 מ"ר לפי תכנית ע-1 לצמיתות
  2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות וההנחיות החלות באזור ואף תואמת לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת.
  3. לאשר פתרון חניה עבור 5.58 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7489.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

## תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול<br>ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה   |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).   |
| 4 | אישור רשות הכבאות   |

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

- לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבנין קיים בן 12 יח"ד למגורים ובו 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי בו מקלט וחדר הסקה, הכוללים:  
בכל הקומות: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבנין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ומגדל ממ"דים בפניה העורפית (דר' - מע') של הבניין. הבניין בנוי בשני מפלסים.  
בקומת המרתף: שימוש חורג מחלל ח. הסקה למשרד והגדלה שלו, שיפוץ המקלט, שינויים פנימיים וקירות יורדים מגדל ממ"דים.  
בקומת קרקע: הריסת סגירת המרפסות וקירות חלוקה פנימיים, תוספת ממ"ד בדירה עורפית, תוספת בניה בשתי הדירות החזיתיות, תוספת מסחר וחדר אשפה בשטח רצועה מפולשת.  
בקומות 1-3: שינויים פנימיים בדירה עורפית ותוספת ממ"ד. פירוק מעבי מזגנים והסדרתם במסתורים. העתקת החלונות לדופן החיזוקים,  
בקומה 4: שינויים פנימיים בדירה עורפית ותוספת ממ"ד. השלמת הקומה לקונטור הקומה הטיפוסית ע"י הגדלת שתי הדירות החזיתיות, ושיפור מיגון חדר בטחון בכל אחת מהן.  
בקומה 5 (חלקית) תוספת 2 דירות עם ממ"ד/ חדר מחוזק ומרפסת גג.  
בקומה 6 (גג תחתון): דירה 17 עם ממ"ד, חלק גג מוצמד לדירה 16 עם בריכה, חלק גג משותף עם ארון משאבות ומאגר מים.  
בגג העליון: 12 קולטי שמש ומעבי מזגנים.  
בחצר: גמל מים, נישת גז ומסתורים למעבי מזגנים משולבים בגדר מזרחית ומערבית, הריסת ביתן אשפה והתקנת פילרים לתשתיות משולבים בגדר מערבית. מתקן חניה לאופניים בסמוך לרחבת הכניסה. חצר מגוננת לכל הדיירים מסביב לבית וברצועה גננית קדמית.  
סה"כ יכיל הבית 17 יח"ד חדשות וקיימות.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי מערבי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.35 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מערב

ד. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.25 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח.  
ה. הוספת 1.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.65 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה  
ו. הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכוח תמ"א 38. סך הכל בבניין 17 יח"ד שכן הינן בהתאם לתכניות הקיימות והמתוכננות ולמדיניות המאושרת

כולל את ההקלות הבאות:

א. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים  
ב. שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 19.725 מ"ר לפי תכנית ע-1 לצמיתות

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות וההנחיות החלות באזור ואף תואמת לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת.

3. לאשר פתרון חניה עבור 5.58 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7489.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

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

**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.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	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 שפרינצק 7

7099/43	גוש/חלקה	23-1079	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0658-007	תיק בניין
724.00	שטח	22-02294	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ  
יקום 1, יקום 6097200

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 911.85, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, מחסנים, חדרים טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, דירה, טכני, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 25, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 27, 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 דגנית וולף קוזמא)

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, שכן תכנית 4320 (רובע 5 ו-6) המופקדת במגרשים מעל 500 מ"ר ומחוץ ללב העיר קבעה הקצאת 20% שטחי ציבור, כיוון שהתוכניות המאושרות כיום לא מאפשרות לקבוע שימוש ציבורי ולרשום את השטחים על שם העירייה. הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך 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   |
| 4 | יש לתכנן 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 (פרק 4) - |

# התנאי  
עיריית תל אביב יפו.

#### תנאים בהיתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של (17023.00) ₪.   |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. |
| 3 | בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.<br>מפרט שימור עצים בוגרים מ 14/11/2022 של אגרונום 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  |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                          |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לאיכלוס

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

#### תנאים לתעודת גמר

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

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

שמעון ברנשטיין: נמצא בתחום תוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת. לאור כך שמדובר בבניין מעל 500 מ"ר, הוא צריך לתת שטחי ציבור. אנחנו לא יכולים בשלב זה לדון בבקשה לאור כך שהתוכנית מופקדת ולא מאושרת עדיין.  
ליאור שפירא: אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, שכן תכנית 4320 (רובע 5 ו-6) המופקדת במגרשים מעל 500 מ"ר ומחוץ ללב העיר קבעה הקצאת 20% שטחי ציבור, כיוון שהתוכניות המאושרות כיום לא מאפשרות לקבוע שימוש ציבורי ולרשום את השטחים על שם העירייה. הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהל"ל 6

6215/227	גוש/חלקה	23-1408	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	14/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0278-006	תיק בניין
608.00	שטח	22-00842	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט פי הנדסה ביהלל 6 בעמ  
התאנה 11, גן הדרום 7925500

### עורך הבקשה

מעוז פרייס  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1128.88  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, חדר טרפו, חדרים מכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, מעבי מז"א  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ודירה על הגג המכיל 16 יח"ד, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
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. מפרט שימור עצים בוגרים מ 12/2/2023 של גזן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט:
	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לאיכלוס

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

### תנאים לתעודת גמר

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

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

#### 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: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:

12. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ודירה על הגג המכיל 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.
13. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
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

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ 12/2/2023 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לאיכלוס

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת 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 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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### 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 ביל"ו 58

7085/28	גוש/חלקה	23-1781	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	סיווג	0067-056	תיק בניין
147.00	שטח	21-01560	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מ.ג. יואל השקעות והחזקות בע"פ  
אלקחי מרדכי 22, תל אביב - יפו 6949722

### עורך הבקשה

מיה שלומית זרניצקי  
אלקחי מרדכי 22, תל אביב - יפו 6949722

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 2 קומה בה מתבצעת התוספת: 3,4, שטח התוספת (מ"ר): 133.89, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 60.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בקומה 3 הריסת בנייה שאינה בהיתר והשלמת הקומה לקונטור הקיים, הריסה חלקית של קירות חדר המדרגות לטובת התחברות לקומה 4 החדשה. השלמת מרפסת בקומת קרקע שמופיעה בהיתר ואינה קיימת בפועל.  
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור, שטח התוספת (מ"ר): 20.00, שטח פרגולה (מ"ר): 12.70, חומר הפרגולה: אלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1937, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 13.25, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.00, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הוגשה התנגדות בעלי הזכויות במגרש בחזית האחורית של הבניין נשוא הבקשה לתוספת המעלית בחזית זו. להלן עיקרי ההתנגדותם: (1) מעלית אינה מוגדרת כאמצעי חיזוק הבניין ועל כן לא ברורה הסיבה לאשר תוספת מעלית במרחק קרוב כל כך מגבול קו הבניין, כמו גם מהבניין הסמוך במרמורק 15. (2) מיקום המעלית הנוכחי ממוקם מספר מדרגות מקומת המגורים, כך שאינו יכול לשרת כך או כך נכה על כיסא גלגלים. (3) לא ברור מה סוג החיפוי והבנייה של חדר המעלית ומהן השלכות הרעש שמעלית כזו תעשה במהלך התנועה, שכן בבניין הסמוך, במרמורק 15, מול חדר המעלית העתידית	אביבה פישמן - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, אמי בלוגורודסקי - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, אמיר צלחי - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, אסתר בן-יוסף - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, הרטה גרוניך - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, זהר שפיר - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, אור מיטווק - מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415, מירי שטיין - מרמורק	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>המדוברת קיימים חדרי שינה בכל הקומות.                      (4) מוצע מסתור כביסה ומעבה מזגנים אשר קרוב אף יותר לבניין                      ויפריע ברעש ליחידות חדרי השינה בבניינינו                      (5) אין התייחסות לכל נושא החפירה לצורך תוספת הקומות.                      (6) לא קיימת התייחסות באף אחד מהמסמכים לגבי מיקום של                      הפיגומים לאחר יציקת הקירות המזרחיים                      (7) אנו מבקשים לקבל מהקבלן התחייבות וכן הוראה של העירייה                      שלא לעשות שימוש בחניות הפרטיות של בניין מרמורק 15 וכמו כן                      גם לא במבואת הכניסה.                      (8) אנחנו מבקשים כי העירייה תדרוש התחייבות כתובה של הקבלן                      לתיקון כלל הנזקים שיגרמו) אם וכאשר) בשטח המגרש במרמורק                      15 לרבות המבנה ושאר מכלולים הנלווים.</p>	<p>15, תל אביב - יפו 6425415, מני                      רוזנצוויג - מרמורק 15, תל אביב - יפו                      6425415, פניה רוזה מייזל רש -                      מרמורק 15, תל אביב - יפו 6425415,                      צליח יעל - מרמורק 15, תל אביב - יפו                      6425415, רפי קירשנבויים - מרמורק                      15, תל אביב - יפו 6425415, שלמה                      אושר - מרמורק 15, תל אביב - יפו                      6425415, שרה בנטוב - מרמורק 15,                      תל אביב - יפו 6425415, תדהר בן                      הגיא - מרמורק 15, תל אביב - יפו                      6425415</p>	

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>(1) המעלית המבוקשת הינה בצמוד לחדר המדרגות הקיים בחזית הצד ובהתאם לתכנית 2710 למעליות, אשר מתירה הקטנת קווי בניין וזאת כל עוד מתירים גישה לכל חלקי הבניין, כפי שהתבקש</p> <p>(2) על פי תקנות הנגישות בקשה נדרשת לפתרון נגישות אך ורק בקיומן של 6 יח"ד ומעלה. בקשה זו אינה נדרשת לעמוד בדרישות הנגשה. ההתנגדות אינה מתקבלת.</p> <p>(3) חומרי הגמר מוצגים על במפרט הבקשה. ההתנגדות אינה מתקבלת.</p> <p>(4) מסתורי הכביסה המבוקשים הינם בהתאם להוראות התכנית, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. הרעש שיתקבל ממעבי המזגנים אינו חריג בסביבה בעירונית. ההתנגדות אינה מתקבלת.</p> <p>(5) (6) (8) הבקשה מלווה ביועץ קונסטרוקציה ונבדקת ע"י קונסטרוקטור מטעם העירייה. ניתן תנאי לתחילת עבודות הפקדת ביטוח עבור כל נזק שיגרם והחזרת המצב לקדמותו. התנגדויות אלו אינן מתקבלות.</p> <p>(7) זוהי התנגדות קניינית אין הועדה לוקחת צד בהסכמים קנייניים.</p>	1

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף מלא עם הבניין מדרום בכתובת בילו 56
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
3. לדחות את ההתנגדות כמפורט בהתייחסות להתנגדות מעלה.

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

תנאים למתן היתר

# התנאי

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	השלמת ביצוע המיגון
4	נדרש לציין את הנפח וצבע המיכלים על פי היתר. 2 מיכלים של 360 ליטר ירוקים + 1- מיכל 360 ליטר כתום.
5	יש להציג ספרינקלר. השלמת 22סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.

- # התנאי  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.  
6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.  
7 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 18/09/2024:

איריס גלאי: מבקשת להוסיף תנאי להיתר אישור כבאות. בגלל שהיו שינויים במכוני הבקרה, בבקשות הישנות מוסיפים ידנית, כאן זה נשמט.  
ליאור שפירא: חוות דעת. מוסיפים את הכבאות כתנאי להיתר.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

14. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף מלא עם הבניין מדרום בכתובת בילו 56  
15. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'  
16. לדחות את ההתנגדות כמפורט בהתייחסות להתנגדות מעלה.

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

#	תנאי
	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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת ביצוע המיגון
4	נדרש לציין את הנפח וצבע המיכלים על פי היתר. 2 מיכלים של 360 ליטר ירוקים + 1 מיכל 360 ליטר כתום. יש להציג ספרינקלר.
5	השלמת 22סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

#	תנאי
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 החשמונאים 44

7436/26	גוש/חלקה	21-1721	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/12/2021	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0069-044	תיק בניין
366.00	שטח	19-01402	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רחל גולן

החשמונאים 44, תל אביב - יפו 6425115

### עורך הבקשה

עמית קפרי

אלכסנדר ינאי 23, תל אביב - יפו 6249813

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 21.2, אחר: שינויים פנימיים בקומה ה' ותוספת שטח לדירות על הגג, מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: ג', קומה בה מתבצעת התוספת: קומת הגג, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: בקומה ה': שינוי קירות, הגדלת חלונות בחזית אחורית בקומת הגג: הריסת בנייה קיימת על הגג, תוספת שטח לשתי היחידות אשר בקומה ה' והקמת פרגולות, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 46, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 46, שטח פרגולה (מ"ר): 26, חומר הפרגולה: אלומיניום/פלדה+עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1978, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 22.7, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את ההחלטה מיום 6.7.2022 ע"י ביטול ההקלה להגבהת בניה על הגג לגובה של 44.50 מ' במקום 44.20 מ' ואישור הקלה להגבהת הבנייה על הגג מגובה 2.5 מ' נטו לגובה 3 מ' נטו ומגובה 4.0 מ' ברוטו לגובה 4.3 מ' ברוטו.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	תשלום אגרות והיטלים.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#	התנאי
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

#### תנאים בהיתר

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

#### 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. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

#### הערות

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

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

לתקן את ההחלטה מיום 6.7.2022 ע"י ביטול ההקלה להגבהת בניה על הגג לגובה של 44.50 מ' במקום 44.20 מ' ואישור הקלה להגבהת הבנייה על הגג מגובה 2.5 מ' נטו לגובה 3 מ' נטו ומגובה 4.0 מ' ברוטו לגובה 4.3 מ' ברוטו.

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אוסישקין 100

6212/473	גוש/חלקה	23-1696	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0202-100	תיק בניין
523.00	שטח	22-01445	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סווארה השקעות בע"מ  
נחמני 24, תל אביב - יפו 6579440

### עורך הבקשה

שלום טל  
הדייגים 3, יבנה 8104101

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 930.68  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: משרד  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: שתי דירות גן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 19  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: בריכה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חצרות אנגליות  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 19 יח"ד
- אישור פתרון חלופי להסדר 20.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקר חניה מכוח תב"ע 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 פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

#	התנאי
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,050.50 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אושרה כריתה של עצים 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').
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	אישור פיקוד העורף
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#	התנאי
4	הצגת רישום הערה בטאבו 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תממ 2/5 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א3729.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 13**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:**

17. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 19 יח"ד
18. לאשר פתרון חלופי להסדר 20.63 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,050.50 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אושרה כריתה של עצים 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').
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	אישור פיקוד העורף
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית תממ 2/5 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / א'3729.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

#	תנאי
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנטיגונוס 15

6212/1250	גוש/חלקה	23-1873	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	26/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0580-015	תיק בניין
515.00	שטח	22-02577	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן גוריון 49 תל אביב בע"מ  
אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704

### עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: חיזוק הבנין לפי תמ"א 38, הגדלת דירות קיימות מהיתר אחרון ותוספת 1.65 ק' חדשות שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 470.00, שטח פרגולה (מ"ר): 50.00, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1951, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0.00, הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

### חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מחסן ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 15 יח"ד הבנוי במפלסים מפוצלים, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, כולל ההקלה: שימוש חורג למשרדים למקצוע חופשי בקומת מרתף.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 7.29 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת - בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 20 יח"ד : 15 דירות קיימות ו-5 דירות חדשות.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק

התנאי	#
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	3
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	4
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	5
אישור רשות הכבאות	6

### תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.	3
יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.	4
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	5
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,856.00 ₪.	6
שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.	7
תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.	

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>3 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.<br>4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.<br>5 אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.<br>6 השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.<br>*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש<br>כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.<br>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,<br>לביקורת וקבלת הנחיות.<br>תעודת גמר: 7<br>הריסה בפועל של כל החורג לדרך.<br>8 אישור רשות הכבאות |

#### הערות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |
| 2 | 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 18/09/2024:

**איריס גלאי:** מבקשת להוסיף תנאי להיתר אישור כבאות. בגלל שהיו שינויים במכוני הבקרה, בבקשות הישנות מוסיפים ידנית, כאן זה נשמט.  
**ליאור שפירא:** חוות דעת. מוסיפים את הכבאות כתנאי להיתר.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

19. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מחסן ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 15 יח"ד הבנוי במפלסים מפוצלים, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, כולל ההקלה: שימוש חורג למשרדים למקצוע חופשי בקומת מרתף.  
20. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.29 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 20 יח"ד : 15 דירות קיימות ו-5 דירות חדשות.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,856.00 ₪.
7	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

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

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
6	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	תעודת גמר: הריסה בפועל של כל החורג לדרך.
8	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	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 איתמר בן אב"י 4

6111/734	גוש/חלקה	23-1630	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	19/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0656-004	תיק בניין
550.00	שטח	22-02811	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שותפות פרויקט בן אב"י 4 איתמר  
רמז דוד 6, תל אביב - יפו 6219110

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: תא קליטה מתקן חניה, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 10, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גינות פרטיות, נישות למערכות טכניות, 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 רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לתוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבניין קיים אשר הותר למגורים אך הוסב למשרדים בהיתר לשימוש חורג, בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית מעל מרתף, זאת לאור סיכום משרד המשפטים מיום 11.12.2017.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית עם 3 מפלסי חניה במתקן אוטומטי, עבור 10 יח"ד חדשות.

### כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 52% במקום 37% המותרים על פי תכנית
  - פטור ממרפסות שירות
  - בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 14 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר.
- כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

21. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
22. בניה על הגג בתכנית של 65% משטח הגג, מתוקף תמ"א 38.
23. הפיכת קומת עמודים מפולשת לקומה מלאה
24. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
	האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 15 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לארון בזק
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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 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 18/09/2024:

**איריס גלאי:** מבקשת להוסיף תנאי להיתר אישור כבאות. בגלל שהיו שינויים במכוני הבקרה, בבקשות הישנות מוסיפים ידנית, כאן זה נשמט.

ליאור שפירא: חוות דעת. מוסיפים את הכבאות כתנאי להיתר.

**ההחלטה: החלטה מספר: 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

לאשר את הבקשה לתוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבנין קיים אשר הותר למגורים אך הוסב למשרדים בהיתר לשימוש חורג, בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית מעל מרתף, זאת לאור סיכום משרד המשפטים מיום 11.12.2017.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית עם 3 מפלסי חניה במתקן אוטומטי, עבור 10 יח"ד חדשות.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 52% במקום 37% המותרים על פי תכנית
  2. פטור ממרפסות שירות
  3. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 14 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי
  4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
  5. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר.
- כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:
1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
  2. בניה על הגג בתכסית של 65% משטח הגג, מתוקף תמ"א 38.
  3. הפיכת קומת עמודים מפולשת לקומה מלאה
  4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר

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

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

**תנאים בהיתר**

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

#	תנאי
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 15 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לארון בזק
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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.

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	9

**הערות**

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	1
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים	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 המכבי 3

7226/74	גוש/חלקה	23-0414	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0081-003	תיק בניין
595.00	שטח	22-00065	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

באוהאוס בע"מ

אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

### 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): 2, שטח הריסה (מ"ר): 314.08, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדר שירות, לובי, חניון אוטומטי, מאגר מים, חדר טכני, חדר משאבות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: תא קליטה למתקן חניה אוטומטי, 2 יח"ד, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 14, על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים, כאשר הבניין הקדמי בן 3 קומות והאחורי 2 יח"ד. סה"כ 6 יח"ד שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 16 יח"ד הכוללים:  
בכל קומות המרתף: מתקן חנייה אוטומטי עבור 16 חניות ו-1 חניית נכים  
בקומת מרתף (3-)-פירי מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, מאגר מים לכיבוי אש  
בקומת מרתף (2-)-פירי מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, מאגר מי צריכה.  
בקומת מרתף עליונה - שטח נלווה לדירה העורפית בקומת הקרקע עם חצר אנגלית, פיר מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, חדר מוני חשמל ופיר אוורור.  
בקומת הקרקע- חדר אשפה, לובי כניסה לבניין, חדר אופניים, תא קליטה לרכב, חדר מדרגות ומעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד (ליחידה העורפית ממ"ד בשטח הנלווה במרתף).  
בקומות טיפוסיות 1-3: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.

**בקומות טיפוסיות 5-4: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.**

**בקומת גג חלקית: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית ובעורף בגג עליון- שטח מוצמד לדירה בקומת הגג החלקית עם מדרגות פנימיות המכיל בריכה, גג טכני פתוח עבור גנרטור, מערכות סולריות ומעבי מזגנים.**

**כולל תמריצים מכח תמ"א 38:**

- א. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת.
- ב. בנייה בגג בתכסית 65% בקומת גג והגבהת קומת גג בהתאם לתכנית מופקדת.
- ג. צפיפות: תוספת של 20% על זכויות מכח תוכנית לב העיר
- ד. מילוי קומת עמודים.

**כולל ההקלות הבאות:**

- א. הקלה בקו בניין צידי של 10% מ- 3.6 ל- 3.24, ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת.
- ב. הקלה בקו בניין אחורי של 10% מ'- 5 ל- 4.5 מ', ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת.
- ג. הקלה בגובה הבניין בהתאם לתכנית המופקדת: הגבהת הבניין מ' 17.5 מ' המותרים בהתאם לגובה קומה 3.3 מ'.
- ד. פטור ממרפסות שירות
- ה. לבריכת שחייה בגג העליון, לרבות הצמדת הגג העליון לדירה בקומת הגג.

**כולל סתירה לתכנית מופקדת לנושאים הבאים:**

- א. קו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 5 מ'
- ב. קו בניין צדדי 3.24 מ' במקום 3.3 מ'
- ג. יח"ד בשטח הקטן מ- 47 מ"ר.
- ד. הבלטת מרפסות עד 40%

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

**3. לדחות את ההתנגדויות לנושא עומס חנייה, מחסור באור ואויר, הקטנת קווי הבניין, שכן הנושאים תואמים תכניות תקפות והקלות אשר אושרו באזור כנוהג במגרשים רבים אחרים.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	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

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים   |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 5 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.  |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | 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 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.   |
| 5 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.   |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא כולל מרפסת גג חניית נכים תסומן כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר                                    |
| 3 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות   |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).  |

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 16**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0015-2 מתאריך 18/09/2024:**

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים, כאשר הבניין הקדמי בן 3 קומות והאחורי 2 יח"ד. סה"כ 6 יח"ד שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 16 יח"ד הכוללים:
  - בכל קומות המרתף: מתקן חנייה אוטומטי עבור 16 חניות ו-1 חניית נכים
  - בקומת מרתף (3-)-פירי מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, מאגר מים לכיבוי אש
  - בקומת מרתף (2-)-פירי מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, מאגר מי צריכה.
  - בקומת מרתף עליונה - שטח נלווה לדירה העורפית בקומת הקרקע עם חצר אנגלית, פיר מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, חדר מוני חשמל ופיר אוורור.
  - בקומת הקרקע- חדר אשפה, לובי כניסה לבניין, חדר אופניים, תא קליטה לרכב, חדר מדרגות ומעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד (ליחידה העורפית ממ"ד בשטח הנלווה במרתף).
  - בקומות טיפוסיות 3-1: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.
  - בקומות טיפוסיות 5-4: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.
  - בקומת גג חלקית: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית ובעורף
  - בגג עליון- שטח מוצמד לדירה בקומת הגג החלקית עם מדרגות פנימיות המכיל בריכה, גג טכני פתוח עבור גנרטור, מערכות סולריות ומעבי מזגנים.

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

- א. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת.
- ב. בנייה בגג בתכסית 65% בקומת גג והגבהת קומת גג בהתאם לתכנית מופקדת.
- ג. צפיפות: תוספת של 20% על זכויות מכח תוכנית לב העיר
- ד. מילוי קומת עמודים.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הקלה בקו בניין צידי של 10% מ- 3.6 ל- 3.24, ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת.
- ב. הקלה בקו בניין אחורי של 10% מ'- 5 ל- 4.5 מ', ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת.
- ג. הקלה בגובה הבניין בהתאם לתכנית המופקדת: הגבהת הבניין מ' 17.5 מ' המותרים בהתאם לגובה קומה 3.3 מ'.
- ד. פטור ממרפסות שירות
- ה. לבריכת שחייה בגג העליון, לרבות הצמדת הגג העליון לדירה בקומת הגג.

כולל סתירה לתכנית מופקדת לנושאים הבאים:

- א. קו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 5 מ'
- ב. קו בניין צדדי 3.24 מ' במקום 3.3 מ'
- ג. יח"ד בשטח הקטן מ- 47 מ"ר.
- ד. הבלטת מרפסות עד 40%

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
3. לדחות את ההתנגדויות לנושא עומס חנייה, מחסור באור ואויר, הקטנת קווי הבניין, שכן הנושאים תואמים תכניות תקפות והקלות אשר אושרו באזור כנוהג במגרשים רבים אחרים.

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

#	תנאי
---	------

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### 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 כולל מרפסת גג חניית נכים תסומן כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.



עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 19999 בקשת רישוי: 23-0414  
עמ' 76

**החלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פייבל 19

6108/91	גוש/חלקה	22-0854	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	31/05/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0524-019	תיק בניין
751.00	שטח	20-01300	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הבית ברחוב פייבל 19 בת"א בע"מ  
רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294

### עורך הבקשה

איתי לינברג  
ת.ד. 416, אודים 42905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1296.04  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכת שחיה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 30  
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

לאור המפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 03/08/2022 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו בקומת המרתף.

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | 1. ח"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).                          |
|   | 2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).                                |
|   | 3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). |
|   | 4. תשלום אגרות והיטלים.  |
| 2 | יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.                |

### תנאים בהיתר

# התנאי

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
6	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18234 מ <sup>2</sup> .

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה 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	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
5	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3	מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
4	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

### הערות

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

לאור המפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 03/08/2022 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו בקומת המרתף.  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 56

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

מוטי כהן  
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. קרבת בניין והפרת פרטיות מובהקת, חסימת אויר, חסימת אור. 2. פגיעה באיכות החיים ופגיעה במחיר הדירה.	ויקטור יונה - לונץ 3, תל אביב - יפו 6522104	1
1. איכות המגורים בסביבה אור, אויר 2. הקטנת המרחק בין הבתים + הוספת קומות ויחידות דיור יגרמו לנזק. להזכירכם: רחוב החשמונאים הוא עורק תחבורה מרכזי צפוף ביותר. עבודות הבינוי יגדילו באופן אקספוננציאלי את מספר הפקקים והסבירות לתאונות.	נטע דותן - לונץ 3, תל אביב - יפו 6522104	2
המתנגדת הינה בעלת זכויות בבניין המצוי ברחוב החשמונאים 58, תל אביב, אשר גובל בחזיתו המזרחית של המגרש להלן טענות המתנגדת: בקשה כוללת הקלות רבות שלא פורסמו ומהווה סטייה	שרון סימנס - החשמונאים 58, תל אביב - יפו 6527314	3

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

**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. בנוגע לטענה על קרבת הבניין וחסיומות - המוצע תואם את הוראות התכנית החלה, מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5-6.</p> <p>2. בנוגע לטענה של פגיעה באיכות החיים וערך הדירה - יש לפנות לערכאות המתאימות, שכן במסכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.</p>	1
מומלץ לא לקבל	<p>1. בנוגע לטענה על קרבת הבניין וחסיומות - המוצע תואם את הוראות התכנית החלה, מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5-6.</p> <p>2. לא נטענה טענה תכנונית.</p>	2
מומלץ לא לקבל	<p>1. פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין במסגרת יידוע הציבור מכוח תמ"א 38 לפי כך ניתן לאשר את המבוקש בהתאם למדיניות תמ"א 38. מדובר בהצבת אלמנטי חיזוק בלבד והמשך בנייה של קומות החדשות בקונטור הבניין הקיים.</p> <p>2. סגירה במרפסות צד סומנה לפירוק.</p>	3

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>3. ניתן לסגור את המרפסות הקיימות בהיתר בחזית האחורית בבנייה קלה בלבד.</p> <p>4. למרפסת הנ"ל קיים היתר, אך היתר לטובת מרפסת סוכה ולא מרפסת סגורה כתוספת שטחים עיקריים לדירה. לפי כך בבקשה הנדונה סומנה הריסת סגירה וגג מעל מרפסת הצד הנ"ל.</p> <p>5. טענה זו לא ברורה שכן, מבוקשת תוספת של קומה וקומה חלקית ולא 2.5 קומות בהתאם למדיניות תמ"א 38 ובהמשך לקונטור הבנייה הקיימת.</p> <p>6. לאחר פגישה עם עורך הבקשה תוקנו אלמנטים חיזוק בהתאם למותר.</p> <p>7. הטענה אינה רלוונטית, שכן לא הובלטו ממ"דים מעבר לקירות חיזוק.</p> <p>8. בעניין התנגדות זו, גובה הבנייה ומספר הקומות ניתנות לתכנון עפ"י תכניות לב העיר התקפות ואינם הקלה משום שהתכנון מוגש מכוח תמ"א 38. נעשה פרסום לייזוע הציבור על התוספות המבוקשות מכוח תמ"א 38 בהתאם להוראותיה.</p>	

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)**

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות לבניין קיים בן 4 קומות למגורים שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כמפורט:  
 בכל הקומות: חיזוקים, מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, חיזוק מבואת המדרגות וסגירת המרפסות בסגירה קלה.  
 בקומת המרתף: תוספת מאגר מים וחדר משאבות.  
 בקומת הקרקע: פירוק סגירות מרפסות צד, הקמת קיר חיזוק למרפסות העורפיות.  
 בקומה ד' החדשה: יחידת דיור אחת בקונטור הקומה המחוזקת, הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרה חדשה.  
 בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ואחורית.  
 בקומת הגג העליון: מערכת סולרית מרכזית, המשך חדר מדרגות.  
 בחצר: הקמת גדרות בהיקף המגרש, גדרות פנימיות בתחום המגרש לצורך חלוקת החצר, הריסת מבנה קיים בחצר, חניות אופנוע ואופניים בחזית הבניין, נישת אשפה, נישת גז בעורף המגרש.
- סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 דירות.

**כולל תמריצי תמ"א הבאים:**

1. הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות וקומת גג חלקית.
  2. הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38.
  3. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.40 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד.
  4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
  5. תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38 ובהתאם לתוכנית רובע 5-6 המופקדת.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
  3. לדחות את טענות התכנוניות של המתנגדים, שכן התכנון מוצע בהתאם להוראות תכניות תקפות ומדיניות תמ"א 38.

## בנוגע לטענות קנייניות - בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד. בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאת המתאימות.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
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	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון 03-7240662, טל: nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il

## תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 23/01/2023
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 04/01/2023 שמספרו 202203060 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור רשות הכבאות

## הערות

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

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:**

- לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות לבניין קיים בן 4 קומות למגורים שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כמפורט:  
בכל הקומות: חיזוקים, מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, חיזוק מבואת המדרגות וסגירת המרפסות בסגירה קלה.  
בקומת המרתף: תוספת מאגר מים וחדר משאבות.  
בקומת הקרקע: פירוק סגירות מרפסות צד, הקמת קיר חיזוק למרפסות העורפיות.  
בקומה ד' החדשה: יחידת דיור אחת בקונטור הקומה המחוזקת, הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרה חדשה.  
בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ואחורית.  
בקומת הגג העליון: מערכת סולרית מרכזית, המשך חדר מדרגות.  
בחצר: הקמת גדרות בהיקף המגרש, גדרות פנימיות בתחום המגרש לצורך חלוקת החצר, הריסת מבנה קיים בחצר, חניות אופנוע ואופניים בחזית הבניין, נישת אשפה, נישת גז בעורף המגרש.  
סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 דירות.  
כולל תמריצי תמ"א הבאים:

25. הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות וקומת גג חלקית.

26. הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .

27. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.40 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד.

28. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.

29. תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38 ובהתאם לתוכנית רובע 5-6 המופקדת.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את הטענות התכנוניות של המתנגדים, שכן התכנון מוצע בהתאם להוראות תכנוניות תקפות ומדיניות תמ"א 38.

בנוגע לטענות קנייניות - בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד. בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאת המתאימות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
	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	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 23/01/2023
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 04/01/2023 שמספרו 202203060 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 22

6923/12	גוש/חלקה	23-1577	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0007-022	תיק בניין
666.00	שטח	22-03348	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ניסן ברוכים  
נורדאו 76, הרצליה 4659106 נתנאל שאוליאן  
הרב מימון 21, בת ים 5962725 חן סרי  
מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

בן נון אלון  
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת מרפסות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: איחוד דירות הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור המשמש למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים:
- שינויים בחלוקת הפנימית, בקומת הקרקע ובכל הקומות הטיפוסיות, שינוי בגודל הפתחים בחזית הדרומית (האחורית) ותוספת מרפסות עבור יחידות הדיור בקומות א' ב', ו' ג'.
  - בחצר, שינויים בפיתוח השטח הכוללים: שינוי במיקום פתחי שחרור עשן של חדר המשאבות.
  - בקומת הגג העליון: שינויים בסידור המתקנים הטכניים שעל הגג, ופירוק גנרטור קיים.

### לאשר את ההקלה הבאה:

הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה כ 24 % מן המרווח המותר.

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

### תנאים למתן היתר

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

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

#### תנאים בהיתר

# התנאי 1
   
 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
   
 2 ההיתר כפוף לכל התנאים של מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.

#### תנאים לתעודת גמר

# התנאי 1
   
 השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע.
   
 -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
   
 -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
   
 2 תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור המשמש למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים:
   
 30. שינויים בחלוקת הפנימית, בקומת הקרקע ובכל הקומות הטיפוסיות, שינוי בגודל הפתחים בחזית הדרומית (האחורית) ותוספת מרפסות עבור יחידות הדיור בקומות א' ב', וג'.
   
 31. בחצר, שינויים בפיתוח השטח הכוללים: שינוי במיקום פתחי שחרור עשן של חדר המשאבות.
   
 32. בקומת הגג העליון: שינויים בסידור המתקנים הטכניים שעל הגג, ופירוק גנרטור קיים.

לאשר את ההקלה הבאה:

הבלטת גוזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה כ 24 % מן המרווח המותר.

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

#### תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל התנאים של מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	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 בן יהודה 124

7078/4	גוש/חלקה	24-0669	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/05/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0025-124	תיק בניין
720.00	שטח	23-00793	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן יהודה- יעדים בע"מ  
גלבוע 67, מבשרת ציון 9075853

### עורך הבקשה

אסף אשרוב  
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: בקשה לביטול תקן חניה לאחר שינוי תקן החניה לאור מיקום הפרויקט בצמוד לקו הירוק (צמוד לתחנה הרכבת).  
ומכך יש להיעתר ולבטל הדרישה לכופר חניה, שימוש המקום כיום: בהיתר בקשה לביטול תקן חניה לאחר שינוי תקן החניה לאור מיקום הפרויקט בצמוד לקו הירוק (צמוד לתחנה הרכבת).  
ומכך יש להיעתר ולבטל הדרישה לכופר חניה.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר שינויים כלפי היתר מס' 20-0670 ע"י ביטול תקן החנייה שנקבע וקביעת תקן חנייה 0 בהתאם לתקנה 2 ו' לתקנות החנייה

### בכפוף לכל דין, תיאום תכנון 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	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

# התנאי  
הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

# התנאי  
1 תנאי לגמר:  
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר: 20**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

לאשר שינויים כלפי היתר מס' 20-0670 ע"י ביטול תקן החנייה שנקבע וקביעת תקן חנייה 0 בהתאם לתקנה 2 ו' לתקנות החנייה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון 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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

**הערות**

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

#	תנאי
	בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 3

7085/211	גוש/חלקה	23-1097	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-003	תיק בניין
520.00	שטח	21-01497	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכל אראלה אסרף  
דיזנגוף 3, תל אביב - יפו 6428102 חיים אסרף  
דיזנגוף 3, תל אביב - יפו 6428102

### עורך הבקשה

גבראל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים וחיצוניים. יצירת גישה מהדירה בקומת הגג אל הגג העליון ע"י יצירת סקיילייט בגג ובניית מדרגות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העליונה מס' 10, במבנה לשימור, למגורים בן 4 קומות, הכוללים:  
- שינוי בחלוקה הפנימית, הוספת גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלס הדירה למפלס הגג הטכני ופתיחת פתח בתקרה (סקיילייט) ע"י הגבהת חלק מקומת הגג.  
- שינוי בגודל הפתחים והסדרת הריצוף במפלס הגג העליון הטכני.

כולל ההקלה: הגבהת חלק מקומת הגג באגף הקדמי בהתאם לגובה הקיים של האגף העורפי בבניין.

### 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 - בנושא כיבוי אש.
2	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	רישום תקנה 27 בדבר אי התרת בנייה בגג עליון.

**תנאים בהיתר**

- |   |  |
|---|--|
| # | התנאי  |
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | ההיתר כפוף לכל תנאי מחלקת השימור של עיריית ת"א יפו.  |

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:**

שמעון ברנשטיין: להוסיף תנאי למתן היתר לתקנה 27 בדבר אי התרת בנייה בגג עליון. ליאור שפירא: מאשרים ומודים לו על זה שהגיש את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 21**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העליונה מס' 10, במבנה לשימור, למגורים בן 4 קומות, הכוללים:

- שינוי בחלוקה הפנימית, הוספת גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלס הדירה למפלס הגג הטכני ופתיחת פתח בתקרה (סקיילייט) ע"י הגבהת חלק מקומת הגג.
- שינוי בגודל הפתחים והסדרת הריצוף במפלס הגג העליון הטכני.

כולל ההקלה: הגבהת חלק מקומת הגג באגף הקדמי בהתאם לגובה הקיים של האגף העורפי בבניין.

**כפוף 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 - בנושא כיבוי אש.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	רישום תקנה 27 בדבר אי התרת בנייה בגג עליון.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל תנאי מחלקת השימור של עיריית ת"א יפו.

**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 איסרליש 10

7109/25	גוש/חלקה	24-0631	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	05/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0511-010	תיק בניין
605.00	שטח	22-00369	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

איסרליש 10 ייזום בע"מ  
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

### עורך הבקשה

אדר סקר  
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 728.49  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 21  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איזור מרתפים, כמות מקומות חניה: 23, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.20  
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 10 יח"ד ובניית בניין מגורים חדש בן 7 קומות המכיל 21 יח"ד, בניית שלוש קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
מתנגדת למתן אפשרות לפיצול דירה. לא יעלה על הדעת, פגיעה בכלל לטובת זיקת הנאה לפרט. להבנת, תוכנית הרבעים אמורה ליצור סדר וודאות גם בנושא מספר הדירות המאושר ואי פיצול דירות. אני מבקשת לדרוש מהיזם התחייבות לפני הוצאת היתר, אי פיצול דירות בעתיד ורישום הערת אזהרה בטאבו על כך. בברכה: ורד בשם מייטב	ורד בשם מייטב אינהורן - איסרליש 10א, תל אביב - יפו 6701447	1
שלום רב מתנגדת לבקשה להקלה שפורסמה על ידי עיריית תל אביב. מתנגדת לסעיף 11 בבקשה - קומה בהקלה ללא תוספת זכויות.	ורד בשם מייטב אינהורן - איסרליש 10א, תל אביב - יפו 6701447	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>מתנגדת לתוספת יחידות דיור מעל ל-21 שמאושרות. מתנגדת גם למתן אפשרות להגדלת מספר היחידות על ידי פיצול דירות. מהנימוקים הבאים :</p> <p>1. התוכנית הכוללנית לא איפשרה במפורש הגדלת מספר יחידות הדיור מעל ל-21. הבקשה נדחתה גם מסיבה זו. באמתלת התמא נעשה נסיון לרווח של גורם יחיד על חשבון רווחת הכלל, לא זו מטרת התמא.</p> <p>2. הגורם המאשר בעיריית תל אביב, צריך להתחשב בצורכי כלל הציבור ובתשתיות המתאימות. לא ניתן להעמיס יחידות דיור נוספות אם באמצעות תוספת יחידות או באמצעות פיצול יחידות מאושרות ולצפות שהתשתיות ישרתו את הדיירים בצורה טובה. אישור הקלה זו מהווה פגיעה ביצירת סביבה נכונה וכן בנפח האנושי בבנין. פוגע באיכות החיים של דיירי הבנין וסביבתו. לא יעלה על הדעת פגיעה בכלל, לטובת זיקת הנאה מובהקת לפרט.</p> <p>3. נוגד את תוכנית הרובעים, שמטרתה לייצר סדר וודאות גם בנושא מספר הדירות המאושר</p> <p>4. אני מבקשת לדרוש התחיבות, כתנאי למתן היתר, על אי פיצול דירות בכתובת זו, גם בעתיד! וכן רישום הערת אזהרה בטאבו על כך.</p> <p>בברכה- ורד בשם מייטב</p>		
<p>תיכנון מיקום בריכת שחיה ג'קוזי במרפסת של קומה 6 מעל סלון דירתי , , מהווה מיפגע, מיטרד של רטיבות ורעש לא סביר.</p>	<p>מייטב אינהורן - איסרליש 10, תל אביב - יפו 6701447</p>	3
<p>1. הבקשה לתמא היא בניגוד מוחלט למטרתה המוצהרת. הזכות לתוספת ממד קודמת לזכויות אחרות. לפי המידע שנמסר לי , לא מתוכנן תוספת שטח לממד עבור דירתי וזאת בניגוד מוחלט לתוספת שטחים עבור ממדים לנציגים, שהתנהלו באופורטיוניזם מוחלט. ולזאת אני מתנגדת. רק לועדת הרישוי שמורה הפררוגטיבה, לנטרול התופעה הרעילה שבה בעלי דירות -נציגים מינו עצמם לצורך קידום רוחיהם ולא לשם מיגון הבניין.</p> <p>2. אני מתנגדת לתהליך מול הבעלים, שנעשה בחוסר שקיפות ללא חוות דעת שמאי, ומסירת דיסאינפורמציה , כך הצליחו להחתים את רוב הבעלים. חלק מהבעלים- נציגים, הוחתמו על הסכם אחר פריוילגי, שאינו מונגש לכולם.</p> <p>3. בחסות פרוייקט התמא, כופה עלי עיריית תל אביב, גזל זכויותי שנלקחו בחוסר תום לב וכן סיכונים שההסכם לא מכסה.</p> <p>4. הבקשה להקלות, לפי פרסום עיריית תל אביב, לפי סעיף 149 בחלקה אינה מנוסחת בבהירות, לא מובנת לציבור, להאשים בכך את המפרסם לא סביר. כוונתי לסעיף 11- קומה בהקלה ללא תוספת זכויות. ניסוח</p>	<p>מייטב אינהורן - איסרליש 10, תל אביב - יפו 6701447</p>	4

נימוק	מתנגדים	#
<p>מעורפל שלא ברור חד משמעית. אני מתנגדת לתוספת דירות או פיצול דירה . פוגע בכלל עקב עומס על התשתיות רק לועדת הרישוי שמורה הפררוגטיבה, לנטרול התופעה הרעילה שבה בעלי דירות -נציגים מינו עצמם לצורך קידום רוחיהם</p> <p>תוך יצירת אינטראקציה אישית עם היזם, ולא לשם מיגון הבניין.</p> <p>5.מתנגדת כי תאשרו מקווה מים מעל סלון דירתי המיועדת, גם בשם גקוזי . מטעמי רטיבות צפויה וכן רעש נלווה.</p> <p>בברכה ורד מייצגת את מייטב</p>		

### התייחסות להתנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

1. הגדלת מס' יחידות הדיור ופיצול דירות בעתיד ללא תשתיות מתאימות.
2. ג'קוזי מהווה מטרד רעש וגורם לרטיבויות.
3. אי שוויון בדירות התמורה.

#### התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה בפעם השנייה לאחר שנדחתה על נושא הצפיפות. 21 יחידות דיור המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה, קיים תנאי לתעודת גמר לאי פיצול דירות בקומה העליונה וחדרי היציאה לגג.
2. בעל ההיתר מחויב כי הג'קוזי יעמוד בתקנות התכנון והבניה, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
3. טענות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה המקומית. מומלץ לפנות לערכאות המתאימות.

#### חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י מגי אור)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה, המכיל 3 בתי מלאכה ו-7 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 21 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עבור 23 מקומות חניה כולל מקום חניה 1 לנכה, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הוועדה.
  3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
    1. תוספת 2 קומות מעל 4 קומות המותרות.
    2. תוספת שטח בשיעור של 2.5 קומות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
    3. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדן.
    4. קו בניין צדדי של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים ובסטייה ממדיניות הוועדה לצורך ניצול זכויות.
    5. קו בניין אחורי עד 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
  4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
    1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב איסרליש בשיעור של עד 40% (1.4 מ') מעבר לקו בניין מותר של 3.5 מ'.
    2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 40% (2 מ') מעבר לקו בניין מותר של 5 מ'.

#### עיר ללא הפסקה

3. קומה נוספת מעל 4 קומות המותרות מכח תכנית 1602.
4. ניוד זכויות בין הקומות.
5. לדחות את ההתנגדות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בשכונה. ביחס לטענות לנושא דירות התמורה מדובר בטענות שהם קנייניות ואינן משיקוליה של הוועדה. טענות אלו אינן יכולות להוות טעם מספיק לדחיית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 לאור חשיבות התמ"א וחשיבות חיזוקם של המבנים.
6. לאשר פיתרון חלופי להסדרת 0.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תנאי בהיתר כאשר יש עצים לשימור בליווי אגרונום
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1350 מ <sup>2</sup> . אי גרימת נזקים לתשתיות פרטיות וציבוריות (בהתקנת הג'קוזי) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנה והנכסים הגובלים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	עצים 2, 4, ו-6 לשימור בליווי של אגרונום מומחה לשימור עצים. נדרש להציג אישורים לשלבי הליווי לאורך תהליך השימור.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:**

מעין חזן: תיקנו ולא נכנס בגרסה הזו, למחוק הקלה מספר 4, ניוד בין הקומות, זה לא נדרש בתמ"א 38. ליאור שפירא: למחוק ולאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

**ההחלטה: החלטה מספר: 22**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:**

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה, המכיל 3 בתי מלאכה ו-7 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

34. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 21 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עבור 23 מקומות חניה כולל מקום חניה 1 לנכה, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הוועדה.

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

a. תוספת 2 קומות מעל 4 קומות המותרות.

b. תוספת שטח בשיעור של 2.5 קומות לפי בניין קיים בן 2 קומות.

c. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.

d. קו בניין צדדי של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים ובסטייה ממדיניות הוועדה לצורך ניצול זכויות.

e. קו בניין אחורי עד 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

36. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

a. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב איסרליש בשיעור של עד 40% (1.4 מ') מעבר לקו בניין מותר של 3.5 מ'.

b. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 40% (2 מ') מעבר לקו בניין מותר של 5 מ'.

c. קומה נוספת מעל 4 קומות המותרות מכח תכנית 1602.

37. לדחות את ההתנגדות, שכן הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בשכונה. ביחס לטענות לנושא דירות התמורה מדובר בטענות שהם קנייניות ואינן משיקוליה של הוועדה. טענות אלו אינן יכולות להוות טעם מספיק לדחיית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 לאור חשיבות התמ"א וחשיבות חיזוקם של המבנים.

38. לאשר פיתרון חלופי להסדרת 0.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

**תנאים למתן היתר**

תנאי

#

#	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	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תנאי בהיתר כאשר יש עצים לשימור בליווי אגרונום דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1350 מ <sup>2</sup> .
3	אי גרימת נזקים לתשתיות פרטיות וציבוריות (בהתקנת הג'קוזי) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיע ביציבות ובבטיחות המבנה והנכסים הגובלים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	עצים 2, 4, ו-6 לשימור בליווי של אגרונום מומחה לשימור עצים. נדרש להציג אישורים לשלבי הליווי לאורך תהליך השימור.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

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

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 עין יעקב 32

6926/64	גוש/חלקה	23-1367	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	10/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0157-032	תיק בניין
218.00	שטח	21-01368	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ליגה נדלן בע"מ

עין יעקב 32, תל אביב - יפו 6515532

### עורך הבקשה

אלון שיקאר

דרך נמיר מרדכי 112, תל אביב - יפו 6250733

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 3 פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

בהמשך לדין בצוות התנגדויות וסיוור במקום:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כולל תוספת קומה ועליית גג עבור 2 יח"ד חדשות, בבניין קיים בן 2 קומות, המכיל 4 יח"ד, כולל הקלות:

- להוספת מגדל ממ"דים בקו בניין צדדי צפוני של 0 מ' ו-2 מ' בקו בניין אחורי.
- שימוש חורג מקיוסק בהיתר לחדר מערכות לשירות הבניין.
- תחילת שיפוע הגג בגובה של 10.5 מ' במקום 9.9 מ' המותרים וללא חריגה מגובה רכס הגג המרבי המותר בתכנית.
- תכנון פתחים בהתאם לפרופורציות הפתחים הקיימים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן מכח תכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדויות לאחר שהתקיים דין בצוות התנגדויות ואף סיוור במקום.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	התחייבות לרישום זיקת הנאה.
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	המבקש אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ"מ למבנה כולו.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	הגשת אישור גמר ביצוע סידורים אקוסטיים, האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת כל דין. האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
4	רישום זיקת הנאה להולכי רגל לפי הוראות תכנית 3966.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

מעין חזן: דיון נוסף אחרי דיון בצוות התנגדויות. לעדכן את השורה הראשונה לדחות את ההתנגדויות לאחר שהתקיים דיון בצוות התנגדויות וסיור במקום. ליאור שפירא: דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה לשינויים.

ההחלטה: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות וסיור במקום:

39. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כולל הוספת קומה ועליית גג עבור 2 יח"ד חדשות, בבניין קיים בן 2 קומות, המכיל 4 יח"ד, כולל הקלות:

- להוספת מגדל ממ"דים בקו בניין צדדי צפוני של 0 מ' ו-2 מ' בקו בניין אחורי.
- שימוש חורג מקיוסק בהיתר לחדר מערכות לשירות הבניין.
- תחילת שיפוע הגג בגובה של 10.5 מ' במקום 9.9 מ' המותרים וללא חריגה מגובה רכס הגג המרבי המותר בתכנית.
- תכנון פתחים בהתאם לפרופורציות הפתחים הקיימים.

40. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן מכח תכנית ח'.

41. לדחות את ההתנגדויות לאחר שהתקיים דיון בצוות התנגדויות ואף סיור במקום.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המבקש אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	הגשת אישור גמר ביצוע סידורים אקוסטיים, האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת כל דין. האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
4	רישום זיקת הנאה להולכי רגל לפי הוראות תכנית 3966.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורמה 6

7065/126	גוש/חלקה	23-0969	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	02/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3604-006	תיק בניין
502.00	שטח	22-02701	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טל ברימר

כפר מונש 1, כפר מונש 4287500 זיולי  
גליצנשטיין 6, תל אביב - יפו 6468606 יפתח גלעדי  
כפר מונש 1, כפר מונש 4287500

### עורך הבקשה

נועה פלד

היתד 13, תל אביב - יפו 4658333

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה ראשונה + קומת חדר על הגג, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הרחבת 2 יח"ד בקומה א + תוספת חדרים על הגג בבניה בו זמנית + תוספת ממ"דים + הקלות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם מדרגות פנימיות מהדירות הנדונות,

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא רצף מעבר לקונטור דירות בקומה התחתונה לשם מימוש הזכויות המותרות
- בניה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר: 4.09 מ' לעומת 4.55 מ' המותרים לצורך תכנון אופטימלי והוספת ממ"ד,

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

### תנאים למתן היתר

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

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

#### תנאים בהיתר

התנאי	#
חדר היציאה לגג והיחידה המוצמדת אליו מהווים יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.	1

#### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
הריסת כל הבנייה המסומנת להריסה במפרט הבקשה	1
ביצוע כל הבנייה המבוקשת בו זמנית ברצף אחד	2

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

יבגניה פלוטקין: מדובר בבקשה פשוטה באזור קריית שלום הנושא של חדרי יציאה לגג בבניין קיים לא חדש. רישום של יחידה אחת זאת דרישה שקיימת אבל רישום בבניין שהוא קיים כותבים ברוב המקרים גם בהיתר, שזה ירשם מתי שירשם, אין אכיפה על זה. אנחנו רושמים בכל היתר בתור הוראה קבועה שיחידת דיור יחד עם חדרי יציאה לגג ירשמו בספרי מקרקעין כיחידה אחת. הראלה אברהם אוזן: אני מבינה שבונים פה 2 חדרי יציאה לגג בו זמנית, זה אומר שהם מנצלים 65% מהתכסית?

יבגניה פלוטקין: כן. זה אומר שאם אחד מבעלי הדירות, יחליט שהוא לא מבצע את הבנייה, יש לזה משמעות לגבי ההיתר. התנאי הזה אפשר לרשום בהיתר שהבנייה תהיה בו זמנית וזה ירשם כתנאי בהיתר שהבנייה על הגג תהיה בו זמנית והיחידות ירשמו כיחידות דיור צמודות כבלתי נפרדות. הראלה אברהם אוזן: האירוע כאן יכול להיות מאוד בעייתי, אם אחד לא ירצה לבנות, לשני יש זכויות בנייה שאין להם מקור.

יבגניה פלוטקין: הבנייה תהיה בו זמנית והיחידות על הגג ירשמו כיחידה אחת. הראלה אברהם אוזן: הנושא של הריסה?

יבגניה פלוטקין: כל ההריסות ששייכות למבקשים יבצעו בעת עבודות הבנייה. הראלה אברהם אוזן: להכניס את זה כתנאי להיתר.

יבגניה פלוטקין: כן, כתנאי להיתר. יש החלטה של ועדת הערר על הנושא הזה. ג1 אומרת בו זמנית מפרידה בין בו זמנית ובין בודד, שמגיע לו 40 מ"ר. ליאור שפירא: חוות דעת לאשר להוסיף את התיקונים.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם מדרגות פנימיות מהדירות הנדונות,

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה ללא רצף מעבר לקונטור דירות בקומה התחתונה לשם מימוש הזכויות המותרות
2. בניה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר : 4.09 מ' לעומת 4.55 מ' המותרים לצורך תכנון אופטימלי והוספת ממ"ד,

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חדר היציאה לגג והיחידה המוצמדת אליו מהווים יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת כל הבנייה המסומנת להריסה במפרט ההיתר
2	ביצוע כל הבנייה המבוקשת בו זמנית ברצף אחד

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 הקלעים 7

6984/55	גוש/חלקה	23-1285	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3607-007	תיק בניין
647.00	שטח	23-00174	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זהבה בן משה  
הקלעים 7, תל אביב - יפו 6676231 חיים בן משה  
הקלעים 7, תל אביב - יפו 6676231 תמרה יוניי  
הקלעים 7, תל אביב - יפו 6676231

### עורך הבקשה

אמנון מידד  
צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2230 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה וגג, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים שיפור מיגון פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הבקשה להיתר טומנת בחובה קשיים תכנוניים מהותיים, סטייה ניכרת מקווי בניין, הקלה לא מוצדקת, חריגה משטחי הבניה המותרים וסיכון קונסטרוקטיבי למבנה.	דקלה שמחה סיבוני - דרך בגין מנחם 14, רמת גן 5270002, מאיה גולדברג - דרך בגין מנחם 14, רמת גן 5270002	1
1. יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף שכן לא קיימת חתימה של 75% מבעלי הזכויות בנכס. חתימה הכוללת הסכמה פוזיטיבית ומודעת לבניה על הרכוש המשותף, להצמדתו לדירות שבקומה א' ולשימוש בזכויות הבניה השייכות לכל בעלי הזכויות, כנדרש גם לפי תכנית ג'1.		
על הוועדה המקומית הנכבדה להימנע מדיון בבקשה להיתר עד להכרעה והסדרת הסוגיה הקניינית וזאת על מנת למנוע דיוני סרק בהיתר נעדר תימוכין קנייניים שלא ניתן להוציאו אל הפועל.		

נימוק	מתנגדים	#
<p>2. בנוסף, יש לדחות את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות גם מבחינה תכנונית:</p> <p>- לא קיימת הצדקה תכנונית לאישור הקלה בקו בניין במיוחד שעה שקווי הבניין הצדדים לא מוצו. הכשרת בניה קיימת לא מהווה הצדקה למתן הקלה.</p> <p>- הפתחים שבחריגה מקו בניין אחורי בדירה המערבית שבקומה א', לא סומנו לאטימה ואישור הבקשה במתכונתה מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. כוללת למעשה תוספת שטחי בניה שאינם מוצגים כראוי בבקשה להיתר - במסגרת הבקשה להיתר מבוקש לקרות שטח של חדר המכונה בטעות "מרפסת" באמצעות "פרגולה" שאינה עומדת בהגדרת מצללה על פי חוק, כך שמדובר בתוספת שטח עיקרי אסורה. קיים ספק באשר לעמידת התכנון הפנימי המוצג בהוראות התקנות שכן הוא נראה בלתי סביר על פניו.</p> <p>4. הבקשה להיתר מציגה 2 כניסות לחדר היציאה לגג - הן מתוך חדר המדרגות והן באמצעות מדרגות פנימיות באופן המעיד על כוונה מובהקת לפיצול יחידות דיור בניגוד לתכנית (כפי שנעשה גם היום בחדר הקיים על הגג) ובאופן המהווה סטייה ניכרת וסטייה מהיתר הבניה מס' 20-0502 המתיר רק מדרגות פנימיות;</p> <p>5. מדובר במבנה ישן מאוד שנבנה טלאי על טלאי וקיים חשש ליסודות המבנה עקב הבניה המסיבית המבוקשת על שטח הגג;</p>		

**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>בהתאם לנסח טאבו המצורף להתנגדות מיום 12/01/24 המתנגדת לא רשומה כבעלים בנכס, אלא בהערת אזהרה, נשלחה הודעה לבעלים הרשומים כנדרש ולא התקבלה התנגדותם, בפרק הזמן המקובל.</p> <p>לאחר סיום תקופת התנגדויות הוגשה התנגדות המצורפת על ידי מי שאינה בעלת הדירה ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.</p> <p>כמו כן ניתן לדחות את ההתנגדות שכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתנו הסכמות פוזיטיביות של 75% מבעלי הזכויות.</li> <li>2. מבוקשת הקלה לבנייה שאושרה בהיתר קודם. לעניין הפתחים בדירה המערבית, השטח חושב כשטח עיקרי במסגרת המותר- לכן ניתן לדחות טענות אלו.</li> <li>3. מפרט הבקשה תוקן והפרגולה הוסרה מהמבוקש, כמו כן שטח זה חושב כשטח עיקרי- לכן ניתן לדחות טענה זו.</li> <li>4. מפרט הבקשה תוקן והוצגה גישה בטוחה לגג עליון המשותף, לאחר תוספת חדרי היציאה לגג- לכן ניתן לדחות טענה זו.</li> <li>5. מתכנן השלד לבקשה חתם על נספח יציבות כנדרש בתקנות- לכן ניתן לדחות טענה זו.</li> </ol>	1

## חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה, והקמת חדרי יציאה לגג בו זמנית מעליה ומעל דירה דירת השכן באותה הקומה, כולל הקלה:

- להרחבה בקו הבניין לרחוב הקלעים של 3.15 מ' לעומת 4.55 מ' לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' הקלעים לצומת רח' המבצעים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

2. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים מאחר ודירת המבקש הורחבה בהיתר בעבר בהתאם לקונטור דירת המתנגדת והבקשה אינה כוללת שינויים בקונטור הדירה, אלא חדר יציאה לגג מעליה ואין פגיעה בדירת המתנגדת כתוצאה מכך. כ"כ הבקשה הוגשה בהסכמת רוב בעליה העניין בנושא בניה על הגג.

### 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	יש לבצע את עבודות הבניה בעת ובעונה אחת. אי-בניית המעטפת ואי-ביצוע ההרחבה ברצף תהווה הפרה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מיידי.
2	חדר היציאה לגג והיחידה המוצמדת אליו מהווים יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בתחום המגרש כמסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה.
2	הדירה בקומה העליונה וחדר היציאה לגג המוצמד אליה מהווים יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

יבגניה פלוטקין: לעניין ההסכמות, מדובר בבניין בין רחובות ראשיים, רחוב השלישי הוא רחוב קלעים, רחוב צדדי, מופיע בחלק הדרומי של המגרש. בגלל זה, המשמעות של ההקלה - התייחסו לזה כצד לצורך העניין זה חזית לרחוב והמלצנו על הקלה זו לפי הנקבע בתקנות בהתאם לבנוי גם במגרש הזה וגם במגרשים הסמוכים.

הראלה אברהם אוזן: בגלל שזה מגרש פינתי?

יבגניה פלוטקין: זה מגרש פינתי עם 3 רחובות. מה שהוא פרסם, הוא צודק. כביכול יוצא צד, רחובות ראשיים 21 צדדים כצדדים במגרש פינתי, והתעלם מעובדה שרחוב קלעים לפי ייעודי קרקע הוא רחוב ולא צד. המגרש מוקף 3 רחובות. אפשר להמליץ על זה גם אם זה צד, לפי התקנות הוא נתן חלונות ומותר 2.70 מ', בסעיף ב שלא קשור ל-10% לפי רוב הבנוי לאורך הרחוב. לצורך העניין אין מניעה להמליץ על הקלה זו. הראלה אברהם אוזן: הבנתי את ההסבר שאכן מדובר מבחינת התב"ע בקו בניין קדמי ולא צידי. לא הבנתי את התשובה. הוא ביקש 3.15 וכתוב פה שרוב הבנויים פה זה 4.65, לא הבנתי איך זה מסתדר. יבגניה פלוטקין: הוא הגדיר את זה כצד, רחוב צדדי, ניתן לראות את זה בייעודי קרקע. אפשר להמליץ על קו בניין מוקטן, בלי חלונות, שהמרחק נשאר 2.70, במקרה זה הוא מקרה אי-רגולרי. אפשר להתייחס כחזית לרחוב לפי רוב הבנוי וגם זה מתאים.

הראלה אברהם אוזן: רשמתי בין הצמתיים 4 מגרשים 2 קיצוניים ביניהם המבקש, כולם אושרו בהיתרים לפי קו בניין של 4.55 מ'. הוא רוצה קו בניין של 3.15, איך זה קו כזה לפי הרוב? יבגניה פלוטקין: אושרו לפי התייחסות לקו בניין כעורפי של 4.55 אבל באותה חריגה דומה. אולי זה ניסוח לא מדויק.

הראלה אברהם אוזן: זאת אומרת שיש פה הקלה לקו בניין קדמי בהתאם לתב"ע ולכן קו בניין זה 3.15? יבגניה פלוטקין: זה גם קדמי וגם צדדי. בסיטואציה הזאת אין לזה משמעות. אני לא רואה בעיה בפרסום שנעשה. זה סוג של רחוב צדדי וגם כן קו בניין צדדי הוא 2.70. הראלה אברהם אוזן: הוא מבקש 3.15, הוא אפילו לא צריך 10% לפי זה. יבגניה פלוטקין: בחוק כתוב בסעיף א' או 10% או 2.70 ובסעיף ב' כתוב בכל קו בניין עם אטימת חלונות בקו בניין. הוא הלך לפי סעיף ב'.

הראלה אברהם אוזן: לגבי הנושא של הגג, הוא רכוש משותף? יבגניה פלוטקין: הגג הוא רכוש משותף ולא צמוד בטאבו. 2 מ' יחידות מתחת לגג, הם מבקשים בנייה בזמנית. זה תנאי כמו בבקשה הקודמת. יחד עם זאת אחד הבעלים מתחת לגג חתם, ומבחינת הסכמות מסתבר שיש הסכמה של 75% מבעלי הדירות. רשום לי גם מבחינת תתי חלקות, בעלים של דירה מספר 1, מסומנת במפרט הם גם הורחבו ובפועל נחשבים כמסכימים, ומתנגדים הם מתנגדים שרשומים בהערת אזהרה לפי סעיף 26, ויש נסח טאבו מצורף, הם לא בעלי הדירות הרשומים. הראלה אברהם אוזן: צריך כתנאי להיתר, אם הבנייה בזמנית לתקנה 27. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות הדעת צוות מקצועי והוספת התנאים.

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה, והקמת חדרי יציאה לגג בזמנית מעליה ומעל דירה דירת השכן באותה הקומה, כולל הקלה:

- להרחבה בקו הבניין לרחוב הקלעים של 3.15 מ' לעומת 4.55 מ' לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' הקלעים לצומת רח' המבצעים.

2. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים מאחר ודירת המבקש הורחבה בהיתר בעבר בהתאם לקונטור דירת המתנגדת והבקשה אינה כוללת שינויים בקונטור הדירה, אלא חדר יציאה לגג מעליה ואין פגיעה בדירת המתנגדת כתוצאה מכך. כ"כ הבקשה הוגשה בהסכמת רוב בעליה העניין בנושא בניה על הגג.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

תנאי	#
יש לבצע את עבודות הבניה בעת ובעונה אחת. אי-בניית המעטפת ואי-ביצוע ההרחבה ברצף תהווה הפרה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מיידי.	1
חדר היציאה לגג והיחידה המוצמדת אליו מהווים יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.	2

### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בתחום המגרש כמסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה.	1
הדירה בקומה העליונה וחדר היציאה לגג המוצמד אליה מהווים יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.	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 הגדוד העברי 61

6946/30	גוש/חלקה	23-1380	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0037-061	תיק בניין
460.00	שטח	21-00987	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אייל דיין  
הזורע 50, כפר שמריהו 4691000

### עורך הבקשה

אדם כהן  
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 114.46  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות ומגורים, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 22  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
מצורף קובץ	חיים פלץ - הגדוד העברי 59, תל אביב יפו 6605717, ניל פורטר - הגדוד העברי 59, תל אביב - יפו 6605717	1

### התייחסות להתנגדויות:

- הוגשה התנגדות משותפת ע"י 2 מבעלי הזכויות במגרש הסמוך. להלן עיקרי ההתנגדות:
- בשל ההקלה המבוקשת של 10% בקו בניין צידי ובניה בקו בניין 2.7 במקום 3 המותרים, הדירות הדרומיות יקבלו פחות אור ושמש ואיכות חייהם של הדיירים תיפגע.
  - הוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות המותרות, תגרום לציפוף השכונה, ופגיעה באיכות חייהם של התושבים. ציפוף יתר עם זיהום אוויר גבוה יגרום לאוויר להכלא בין הבניינים ויש לשמור על גאות נמוכים. במידה והיזם

- אינו מוכן לוותר על 2.5 הקומות, אנו דורשים מהעיריה לבצע סקר סביבתי שיראה שזיהום האויר לא יוחמר בשל תוספת הקומות הללו.
3. אי נסיגה ממעקה הגג המידי והאחורי והקטנת הנסיגה ממעקה הגג בקומת הגג- חוסם את שדה הראיה והנוף לשכנים ומייצר קיר אטום לכוון דרום.
  4. ביטול הצורך בהתקנת חניות או בתשלום כופר חניה בגללל הקרבה למערכת תחבורה עתירת נוסעים, תהיה בה השפעה שלילית לסביבה הקרובה
  5. ההקלה להגבהת גובה קומת הגג עד 3.3 מ' מייצרת אי אחידות בין הבניינים ותייצר יותר שטח אטום החוסם אויר, שדה ראייה ונוף לדיירים בקומות הדומות בבניינים הסמוכים
  6. בבקשת ההיתר שטח הדירות המוצעות הינו כ 55 מ"ר. עפ"י מסמך המדיניות לנווה שאנן שאושר ע"י הוועדה המקומית, שטח דירה ממוצע צריך להיות מעל 70 מ"ר.
- התייחסות להתנגדויות:
42. ההקלה המבוקשת של 10% בקו בניין צידי דרומי מינורית, מדובר בחריגה של 10 ס"מ בלבד והנ"ל במסגרת ההקלה המותרת של 10% המותרים עפ"י התקנות. החריגה מעבר לקו הבניין, מבוקשת רק עבור קצה הבניין בחלקו הקדמי לכוון הרחוב, היות שקו הבניין אלכסוני בשל צורת המגרש והבניין עצמו מתוכנן בצורה ישרה, הבניין כולו (למעט החריגה בקצהו הקדמי) מוצע במסגרת קו הבניין של 3 מ' המותרים ואף מגיע למרחק של 3.6 מ' בקצהו האחורי.
  43. תוספת 2 קומות מאושרת כהקלה תדיר באזור ואין בה חריגה. יצויין כי בניין המתנגדים גם הוא באותו גובה כהקלה לתוספת 2 קומות.
  44. אי נסיגה ממעקה הגג הצידי והאחורי אינה מייצרת קיר אטום לכוון דרום ואינה חוסמת את שדה הראיה והנוף לשכנים, היות שיש מרווח בין הבניינים, כפי שנכתב לעיל בסעיף 1. כמו כן, קומת הגג בבניין המתנגדים מוצעת גם היא בחלקה ללא הנסיגות הנדרשות בחזיתות הצדדיות.
  45. אושר פתרון חניה ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
  46. גובה חדר היציאה לגג מוצע בהתאם לגובה קומה טיפוסית ותואם את הוראות תכנית ג/1 ופחות מ-3 מ' ולא כפי שפורסם
  47. תיק המידע לבקשה נכתב טרם אישור מדיניות נווה שאנן, לפיכך שטח דירה מינימלי הינו 50 מ"ר (שירות ועיקרי). חלק מיח"ד מוצעות בשטח של 49.5 מ"ר שניתן להמליץ שכן תכנון הדירות מיטבי ואין מדובר בהגדלת נפחי הבניה מעבר למקובל באזור.
- לדחות את ההתנגדויות, מאחר והבניין מוצע בגובה ומספר קומות המתאימים לאופי האזור, והתכנון הינו מיטבי ללא הגדלת נפחי הבניה מעבר למקובל באזור ואין פגיעה ממשית במתנגדים.

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)**

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית הקדמית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 22 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:**
  - א. **תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;**
  - ב. **הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;**
  - ג. **הקטנת קו הבניין הצידי בשיעור 10% עד 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לצורך שיפור תכנון**
  - ד. **תוספת עד 5% בגין תוספת מעלית לשם תכנון אופטימלי;**
  - ה. **ניוד זכויות בין הקומות לשם תכנון קומות שוות**

1. הבלטת גוזזטרות לחזית אחורית עד 40% מעבר לקו הבניין של 5 מ' המותרים לצורך רווחת הדיירים.

2. לאשר את ההקלה והחריגה מהמדיניות, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ולאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

3. לאשר חריגה מהמדיניות לשם הקטנת שטח הדירה המינימלי עד 49.5 מ"ר לעומת 50 מ"ר (עיקרי שירות) והנ"ל לשם תכנון מיטבי של הדירות;

4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבניין מוצע בגובה ומספר קומות המתאימים לאופי האזור, כמו כן, מדובר בתכנון מיטבי של הבניין והדירות, ואין פגיעה ממשית במתנגדים.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות

#	התנאי הרבים
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/09/2024:

איריס גלאי: נשמטה כל חוות דעת המכון, לאשר את הבקשה.  
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 26  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024:

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית הקדמית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 22 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:  
תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;  
א. תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;  
ב. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;  
ג. הקטנת קו הבניין הצידי בשיעור 10% עד 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לצורך שיפור תכנון;  
ד. תוספת עד 5% בגין תוספת מעלית לשם תכנון אופטימלי;  
ה. ניוז זכויות בין הקומות לשם תכנון קומות שוות  
ו. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 40% מעבר לקו הבניין של 5 מ' המותרים לצורך רווחת הדיירים.
- לאשר את ההקלה והחריגה מהמדיניות, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ולאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.
- לאשר חריגה מהמדיניות לשם הקטנת שטח הדירה המינימלי עד 49.5 מ"ר לעומת 50 מ"ר (עיקרי שירות) והנ"ל לשם תכנון מיטבי של הדירות;
- לדחות את ההתנגדויות מאחר והבניין מוצע בגובה ומספר קומות המתאימים לאופי האזור, כמו כן, מדובר בתכנון מיטבי של הבניין והדירות, ואין פגיעה ממשית במתנגדים.

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

#	תנאי

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המשביר 23

8986/20	גוש/חלקה	23-1441	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	26/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0175-023	תיק בניין
184.00	שטח	23-00564	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דפנה כהן

ת.ד. 6, גבעתיים 5310001

### עורך הבקשה

עמי שמלצמן

ת.ד. 47, רשפון 46915

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 268.63  
 פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: מסחר, טכני  
 פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר ולובי, כמות חנויות: 1  
 פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 7  
 פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מיזוג אוויר  
 פירוט המבוקש בחצר: גינה  
 פירוט נוסף: הריסת בניין קיים ובניה של בניין חדש קומת קרקע+5 קומות+ 2 קומות מרתף.  
 חזית מסחרית. שימור החזית. ו- 7 יח"ד בקומות 1-5.  
 צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
 הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 7 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, כולל הפרסומים הבאים:  
 תוספת קומה מכח תמ"א 38,  
 כולל ההקלות הבאות:  
 1. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות;  
 2. הקלה עד 40% מקו הבניין האחורי לצורך הבלטת גזוטזראות;  
 3. ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;  
 4. הקטנת הנסיגה בגג לצורך תכנון מיטבי;

## 2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 8.9 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי .

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

#### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 6 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.   |

#### תנאים בהיתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

#### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות   |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

#### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)   |
| 2 | הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 3 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וסיומן עד גמר עבודות הבנייה   |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.  |

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 27**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 7 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, כולל הפרסומים הבאים:  
תוספת קומה מכח תמ"א 38, כולל ההקלות הבאות:  
48. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות;  
49. הקלה עד 40% מקו הבניין האחורי לצורך הבלטת גזוטזראות;  
50. ניוז זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;  
51. הקטנת הנסיגה בגג לצורך תכנון מיטבי;

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 8.9 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי .

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

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חינית 5

7050/193	גוש/חלקה	23-1088	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3766-005	תיק בניין
950.00	שטח	21-00852	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צ.פ. חברה לבניין בע"מ

שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

### עורך הבקשה

ינון שמואל לרר

בן צבי שמעון 23, גבעתיים 5363012

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1397.61

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדרים טכניים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר דיירים, דירות קרקע

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 41

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

פירוט נוסף: הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד שחיזוקו נדרש

רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38

והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית עבור 41 יח"ד

3 קומות מרתפי חניה.

במרתפים: חניות, חדרים טכניים, ח.טרפו, מחסני דירות

בקומת הקרקע: חצר משותפת, שטחים משותפים מקורים, מבואת כניסה, ח.אשפה, ח.אופניים, ח.גז, רמפת

למרתף 3, יח"ד עם מרפסו צמודות

בקומות 1-8: 35 יח"ד, מבואות קומתיות משותפות

בקומת הגג: 3 יח"ד עם מרפסות גג, מבואה קומתית משותפת

בגג הטכני: מתקנים טכניים

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת

בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 41

יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38 :

1. תוספת שטחים מכח תמ"א 38

**2. תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38**  
**3. תוספת 25 יח"ד מכח תמ"א 38**

כולל ההקלה הבאה:  
הבלטת גזוזטרות עד 40% מעבר לקו הבניין הקדמי, לצורך רווחת הדיירים;

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

**תנאים למתן היתר**

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

**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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1920 מ.
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לאיכלוס**

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים - להקמת הגדרות בגבול השצ"פ

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר: 28**
  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-24-2 מתאריך 18/09/2024:**

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 41 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38 :

1. תוספת שטחים מכח תמ"א 38
2. תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
3. תוספת 25 יח"ד מכח תמ"א 38

כולל ההקלה הבאה:
   
 הבלטת גזוזטרות עד 40% מעבר לקו הבניין הקדמי, לצורך רווחת הדיירים;

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

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1920 .
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**

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לאיכלוס**

#	תנאי

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים - להקמת הגדרות בגבול השצ"פ

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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