

כ"ו אדר ב תשפ"ב
29 מרץ 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00 : 16/03/2022 תאריך: 22-0006
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית עו"ד דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 22-0005 מתאריך 02/03/2022

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קהילת ביאלסטוק 1	0822-007	21-1510	1
4	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	המתנדב 41	0943-041	21-1593	2
7	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים	נמיר מרדכי 51		21-1078	3
11	פרטי או בניין עם ערוב שימושים	המלך ג'ורג' 103	0406-103	21-1442	4
16	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן עזרא 10	0270-010	21-1424	5
20	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	דיזנגוף 255ב	0187-255	21-1548	6
23	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יונתן הופסי 7	0687-007	21-1387	7
26	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן יהודה 144	0025-144	21-1513	8
29	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ברדיצ'בסקי 17	0067-033	19-0485	9
31	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בארי 32	0472-037	22-0089	10
35	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	זכרון יעקב 15	0505-005	22-0134	11
39	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רמב"ם 17	0015-017	21-0549	12
41	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דם המכבים 43	0758-152	22-0178	13
44	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אדר 30	3684-030	22-0075	14
47	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	רייפמן 5	0747-005	22-0114	15
53	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בית ירח 10	0627-008	22-0128	16
57	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גרוסמן מאיר 38	3709-038	21-1509	17
59	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	שקד 46	3707-044	21-1551	18
61	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קפלנסקי 12	3641-012	21-1597	19
63	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	כרם חמד 20	3589-020	21-1663	20
65	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מחרוזת 49	3770-049	21-1723	21
68	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	וולפסון 44	0033-044	21-1279	22
71	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	סוקרטס 15	3410-015	21-1383	23
74	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קישון אפרים 17	0173-017	21-1530	24
78	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מכלל יופי 23		21-1468	25
80	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ויקטור הוגו 11	3001-060	21-1482	26
	הטמעת דרישות חוק התחדשות עירונית בתהליך רישוי תמ"א 38	0			27
	מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)	0			28
	תוכנית ארגון אתר	0			29

כ"ו אדר ב תשפ"ב
29 מרץ 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 22-0006-2 תאריך: 16/03/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:
חברי הועדה:

לא נכח בבקשות בבן עזרא
10 ומחרוזת 49

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת
המשנה לתכנון ובניה
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,
יו"ר מועצת העיר
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
חברת מועצה
סגנית ראש העיריה
נציגה בעלת דעה

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

רוני אלקבץ

חן אריאלי

אופירה יוחנן וולק

מיטל להבי

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת:

החל מהבקשה ברייפמן 5

נעדרו הי"ה:
חברי הועדה:

חבר מועצה
חבר מועצה
סגנית ראש העיריה
סגן ראש העיריה
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציג שר הפנים
נציגת השר לאיכות הסביבה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
נציג שר הבינוי והשיכון
נציגת שר הבריאות
נציג שר המשטרה
נציגת מינהל מקרקעי ישראל
נציגת כיבוי אש
נציגת מינהל התכנון
נציג רשות העתיקות

אסף הראל

עבד אבו שחאדה

ציפי ברנד פרנק

אלחנן זבולון

אדרי חגית אלדר

אדרי טלי דותן

אדרי עמית גולדשטיין

נילי יוגב

טל בן דוד כהן

אינג' לזר פלדמן

אינג' ולרי פוהורילס

רפ"ק מוטי מאירי

גילי טסלר-אשכנזי

משה רענן

אדרי בתיה מלול

דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו הי"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מכון הרישוי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

אדרי אודי כרמלי

אדרי הלל הלמן

איריס גלאי

עו"ד הראלה אברהם-

אוזן

אדרי מאיר אלואיל

אינג' פרידה פיירשטיין

אלנה דוידזון

אינג' מרגריטה גלוזמן

אינג' מאיר טטרו

אינג' יבגניה פלוטקין

דימה שטיינברג

עו"ד פרדי בן צור

מנהל מחלקת רישוי בניה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה
מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה
מזכיר ועדת בניין עיר

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

מרכז הועדה:



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 1 קהילת לבוב 7

גוש : 6636 חלקה : 307	בקשה מספר : 21-1510
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 14/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0822-007
שטח : 774 מ"ר	בקשת מידע : 202002221
	תא' מסירת מידע : 04/01/2021

מבקש הבקשה : בארי מאור
קהילת לבוב 7, תל אביב - יפו 6970332
בארי ירדן
קהילת לבוב 7, תל אביב - יפו 6970332

עורך הבקשה : יחיאלי אהד
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 55.92,

במרתפים : ללא מרתף,

בקומות : כמות קומות מגורים : 2,

על הגג : קולטי שמש, אחר : ניצול חלל עליית גג,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אמצעית מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל הגג עבור יח"ד אחת בבניין טורי קיים עבור 4 יח"ד צמודות קרקע.

כולל ההקלות הבאות :

1. תוספת הקלה של 6% השווה משטח המגרש (11.61 מ"ר).
2. העברת שטחים המותרים מקומה א לקומת הקרקע (בשיעור של 10.45 מ"ר).

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

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,) אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

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 3880 ₪.
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
4. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אמצעית מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל הגג עבור יח"ד אחת בבניין טורי קיים עבור 4 יח"ד צמודות קרקע.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה של 6% השווה משטח המגרש (11.61 מ"ר).
2. העברת שטחים המותרים מקומה א לקומת הקרקע (בשיעור של 10.45 מ"ר).

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

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

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 3880 ₪.

4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
4. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המתנדב 41

גוש : 6627 חלקה : 546	בקשה מספר : 21-1593
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 25/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0943-041
שטח : 500 מ"ר	בקשת מידע : 202100061
	תא' מסירת מידע : 11/02/2021

מבקש הבקשה : פרסלני איינהורן קרין מאיה
אלוני ניסים 19, תל אביב - יפו 6291939
איינהורן עדי
אלוני ניסים 19, תל אביב - יפו 6291939

עורך הבקשה : קצרגינסקי נורית
יוחנן הורקנוס 23, תל אביב - יפו 62493

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 167.88,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חלל משחקים וחדר כביסה,

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : בית מגורים חדש כולל מרתף, ממ"ד, בריכה, גדרות ופיתוח, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם וכתובת	נימוקים
1. ארד רותי ועוזי רחוב המתנדב 43, תל אביב - יפו 6969043	לנו שתי התנגדויות עיקריות : 1. החומה המתוכננת להיבנות מופיעה כממוקמת בתוך שטח המגרש שלנו. עליה להיות ממוקמת רק בשטח מגרש הבונים. בנוסף, גובה החומה מתוכנן להיות כ 2.40 מטר מעל לשטחינו. גובה לא שגרתי לו אנו מתנגדים. מוצע שהחומה תבנה רק בשטח הבונים ובגובה שיגרת. 2. בצד המזרחי של הבית הנבנה מתוכננת כניסה נוספת לבית אליה מוליך שביל ובה מדרגות לוליניות כלפי מטה. אנו מתנגדים לכניסה זו גם בגלל מיקומה בסמיכות כל כך גבוהה למרפסת היחידה שלנו, כניסה שעלולה להיות מקור לרעש ושאר מריעין בישין.

התייחסות להתנגדויות :

1. לדחות את ההתנגדות לנושא הגדר וקיר תמך שכן הנ"ל מבוקש בתחום המגרש הנדון ולא במגרש השכן כפי שנטען. כמו כן מדובר בקיר תמך ומעל גדר בטיחות, הנ"ל תואם תקנות סטייה ניכרת.. 2. לדחות את ההתנגדות שכן מדובר במרחק של כ 6.35 מ' בין החצר המדרגות המבוקשות לחזית המתנגדים, כמו כן ממוקם מול המדרגות בשטח המתנגד מחסן. מוצעת גדר הפרדה בתוך המגרש הנדון ולא נמצא שתהיה פגיעה במתנגדים.
--

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אלון טל חנני)



1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה במגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת עם בריכת שחיה לא מקורה ו21 מקומות חניה טוריים אחד במוסך חניה והשני לא מקורה. כולל ההקלות הבאות:**
 - א. תוספת של עד 6% משטח המגרש השווים ל 30 מ"ר מעל 35% המותרים כולל המרת שטחי שירות לעיקרי בשיעור של 2.5%.
 - ב. הקמת חצר אנגלית במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.80 מ' ובשטח של 13 מ"ר. לעומת 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.
 - ג. הקמת גדר בגבול מגרש צידי מזרחי עד גובה 2.20 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
 - ד. הקמת גדר בגבול מגרש צידי מערבי עד גובה 2.20 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
 - ה. הקמת מדרגות חיצוניות לגישה למרתף אשר אינו משמש למשרד.
2. **לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן מדובר בבנייה מרחוק של כ-6.35 מ' בין הבנייה המבוקשות לחזית המתנגדים. מוצעת גדר בתוך המגרש הנדון ולא נמצא שתהיה פגיעה במתנגדים.**

בכפוף לכל דין, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;
5. הצגת אישור קרן קיימת לישראל לבקשה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9037 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה במגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת עם בריכת שחיה לא מקורה ו 21 מקומות חניה טוריים אחד במוסך חניה והשני לא מקורה. כולל ההקלות הבאות:

ו. תוספת של עד 6% משטח המגרש השווים ל 30 מ"ר מעל 35% המותרים כולל המרת שטחי שירות לעיקרי בשיעור של 2.5%.

ז. הקמת חצר אנגלית במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.80 מ' ובשטח של 13 מ"ר. לעומת 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.

ח. הקמת גדר בגבול מגרש צידי מזרחי עד גובה 2.20 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

ט. הקמת גדר בגבול מגרש צידי מערבי עד גובה 2.20 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

י. הקמת מדרגות חיצוניות לגישה למרתף אשר אינו משמש למשרד.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן מדובר בבנייה מרחוק של כ-6.35 מ' בין הבנייה המבוקשות לחזית המתנגדים. מוצעת גדר בתוך המגרש הנדון ולא נמצא שתהיה פגיעה במתנגדים.

בכפוף לכל דין, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;
5. הצגת אישור קרן קיימת לישראל לבקשה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9037 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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 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.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
נמיר מרדכי 51 קליי 16**

בקשה מספר: 21-1078
תאריך בקשה: 05/08/2021
תיק בניין:
בקשת מידע: 202001832
תא' מסירת מידע: 09/11/2020

גוש: 6108 חלקה: 409
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: מגן שמעון
בית לחם 8א, תל אביב - יפו 6329208

עורך הבקשה: בן שוהם אדיר
דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שינוי יעוד ממחסן למשרד, שימוש מבוקש: משרד, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 25, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. עו"ד מנחם יוסף	רחוב הירשנברג 17, תל אביב - יפו 6439325	
2. קמינסקי רחל	רחוב קליי 16, תל אביב - יפו 6233616	
3. עו"ד רז מרדכי	רחוב שברץ 22, רעננה 4321311	
4. שלו דבורה	רחוב קליי 16, תל אביב - יפו 6233616	
5. רובינשטיין דניאלה	רחוב קליי 16, תל אביב - יפו 6233616	
6. שטרנפלד דבורה	רחוב קליי 16, תל אביב - יפו 6233616	
7. גסר דבורה	רחוב קליי 16, תל אביב - יפו 6233616	
8. אורבך אילן	רחוב קליי 16, תל אביב - יפו 6233616	

עיקרי ההתנגדויות:

1. עו"ד מנחם יוסף בשם נציגות הבית המשותף ברח' קליי 16:
 - א. המבקש משכיר את הנכס למגורים בניגוד להיתר. הנציגות והשכנים הגישו תלונה בעירייה לפני כשנה. דיון בעניינו אמור להתקיים ב-21.9.30.
 - ב. שטח המחסן לפי הגרמושקה המקורית הינו 17 מ"ר כשהמחסן ללא חלונות, מקלחת ושירותים. עולה מכך כי נעשו שינויים ללא היתר. לפי צו רישום הבית המשותף, שטח המחסן עלה ל-20 מ"ר ולא ברור איך.
 - ג. מבוקש היתר למשרד בשטח של כ-25 מ"ר, כאשר שטח החלל המבוקש הינו 20 מ"ר. כנראה שבכוונת המבקש לספח חלקים נוספים מהשטח המשותף.
 - ד. הכניסה למחסן הינה מהלובי הראשי, ויצירת משרד תגדיל משמעותית את התנועה בבניין, תשנה את אופיו ותייצר מטרד, בניגוד להוראות תכנית ע"1. בנוסף, שינוי זה יגדיל את התנועה ברחוב ויוסיף אל קשיי החניה.
 - ה. עיון בבקשה מעלה כי גם בתנאי ההיתר שניתן לו בשעתו, מר מגן לא עמד היות וגובה המחסן הינו נמוך מ-2.50 מ'.
 - ו. נחתם הסכם תמ"א 38, אך מר מגן מסרב לחתום על ההסכם. מתן ההיתר לבקשתו, עלול להקשות על ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית.

2. עו"ד רז מרדכי בשם רובינשטיין דניאלה, שטרנפלד דבורה, גסר דבורה ואורבך אילן
ההתנגדות הוגשה בסיבות זהות להתנגדות מס' 1.

התייחסות להתנגדויות:

- א. ע"פ מח' פיקוח, המקום משמש כמחסן. נכון להיום, התיק עדיין ממתין לדיון בבימ"ש על התקופה בה שימש המקום כמגורים.
- ב. השטח המבוקש למשרד, זהה לשטח בהיתר הקודם שהוגש. ההתנגדות לא מתקבלת.
- ג. סך שטח הברוטו המופיע בבקשה, תואם לסך שטח הנטו הכתוב בנסח טאבו, שהינו 20 מ"ר נטו.
- ד. הכניסה למשרד מוצעת באותו מיקום כפי שאושר בהיתר הקודם לשימוש חורג משנת 2013, בו אושר משרד ללא קבלת קהל. ניתן לאשר משרד ללא קבלת קהל, כך שהנ"ל לא יהווה מטרד תנועתי.
- ה. טענת המתנגד הינה מוצדקת, שכן לא ניתן לאשר שטח עיקרי הנמוך מ-2.50 מ', ובמיוחד שהייתה דרישה להנמכת הרצפה במסגרת ההיתר לשימוש חורג שניתן בשנת 2013, וזה לא נעשה עד היום. כפי שנאמר, המבקש התחייב לא לאכלס משרד עד להנמכת הרצפה בפועל והנ"ל יירשם כתנאי בהיתר.
- ו. הבקשה אינה מונעת מימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א 38. במידה וקיים סירוב מטעם מבקש הבקשה, יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בהתנגדויות: (ע"י אדר' בודק פרץ רוני)

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר משטח מחסן לשטח משרד לבעל מקצוע חופשי ללא קבלת קהל במרתף בשטח 25 מ"ר והנמכת רצפת המרתף, כך שגובהו נטו יהיה 2.5 מ'. לתקופה של 5 שנים מיום הוצאת ההיתר בתנאי שלא יעשה שום שימוש בנכס נשוא הבקשה עד לקבלת היתר סופי ועמידה בתנאים
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לגובה תקרת שטח המשרד המבוקשת, השטח בו מבוקש המשרד, ולייעודו בפועל למגורים שלא כדין שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 1ע ותקנות התכנון והבנייה.
3. לדחות את שאר נימוקי ההתנגדויות שכן:
 - א. אין ממש בטענת המתנגדים, היות ומדובר על התנגדות למגורים שאין זה חלק מהבקשה.
 - ב. אין שינוי בשטח, במיקום הפתחים ובכניסה שבו מבוקש השימוש החורג בבקשה הנוכחית, לזה שאושר בהיתר שניתן ב-2013.
 - ג. אין באישור הבקשה פגיעה ביכולת מימוש הזכויות המותרות ע"פ התכניות התקפות לתוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ותכנית תקפה אחרת. לפיכך, יש לפעול מול הערכאות המתאימות.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאי לתחילת עבודות:

- תנאי להפעלת משרד במרתף יהיה הנמכת רצפה בפועל כך שגובהו של המרתף במקום שבו מבוקש המשרד לא יקטן מ-2.5 מ' וקבלת אישור מח' פיקוח לכך.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים להתחלת עבודות

- תנאי להפעלת משרד במרתף יהיה הנמכת רצפה בפועל כך שגובהו של המרתף במקום שבו מבוקש המשרד לא יקטן מ-2.5 מ' וקבלת אישור מח' פיקוח לכך.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין ו/או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

הערה: ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד והנמכת מפלס הרצפה בשטח המשרד ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין ובמגרש אשר אינם כלולים בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: היה דיון בהתנגדויות. הכל מפורט בדברפס. ההמלצה של צוות ההתנגדויות, לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה.
איריס גלאי: להוסיף בהחלטה בעמוד 15 פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חנייה.
ליאור שפירא: זה היה משהו בהתנגדות מה שמוסיפים להחלטה? לא הבנת.
הלל הלמן: לגבי כופר החנייה.
ליאור שפירא: זה היה צריך לעלות במסגרת ההתנגדויות.
אודי כרמלי: זה מופיע בדברפס לאורך כל הבקשה, אך ללא בחוות הדעת.
דורון ספיר: אם אין הערות נאשר את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר משטח מחסן לשטח משרד לבעל מקצוע חופשי ללא קבלת קהל במרתף בשטח 25 מ"ר והנמכת רצפת המרתף, כך שגובהו נטו יהיה 2.5 מ'. לתקופה של 5 שנים מיום הוצאת ההיתר בתנאי שלא יעשה שום שימוש בנכס נשוא הבקשה עד לקבלת היתר סופי ועמידה בתנאים.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לגובה תקרת שטח המשרד המבוקשת, השטח בו מבוקש המשרד, ולייעודו בפועל למגורים שלא כדיון שכן הנ"ל בניגוד להוראות תוכנית ע1 ותקנות התכנון והבנייה.
3. לדחות את שאר נימוקי ההתנגדויות שכן:
 - א. אין ממש בטענת המתנגדים, היות ומדובר על התנגדות למגורים שאין זה חלק מהבקשה.
 - ב. אין שינוי בשטח, במיקום הפתחים ובכניסה שבו מבוקש השימוש החורג בבקשה הנוכחית, לזה שאושר בהיתר שניתן ב-2013.
 - ג. אין באישור הבקשה פגיעה ביכולת מימוש הזכויות המותרות ע"פ התכניות התקפות לתוספות בנייה מכוח תמ"א 38 תוכנית תקפה אחרת. לפיכך, יש לפעול מול הערכאות המתאימות.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים להתחלת עבודות

תנאי להפעלת משרד במרתף יהיה הנמכת רצפה בפועל כך שגובהו של המרתף במקום שבו מבוקש המשרד לא יקטן מ- 2.5 מ' וקבלת אישור מח' פיקוח לכך.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין ו/או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1078 עמ' 10



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערה: ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד והנמכת מפלס הרצפה בשטח המשרד ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין ובמגרש אשר אינם כלולים בהיתר זה.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 103

בקשה מספר: 21-1442
תאריך בקשה: 02/11/2021
תיק בניין: 0406-103
בקשת מידע: 202001360
תא' מסירת מידע: 23/08/2020

גוש: 6903 חלקה: 205
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 441 מ"ר

מבקש הבקשה: ון דר וסטהייזן ניקולה
המלך ג'ורג' 103, תל אביב - יפו 6433835

עורך הבקשה: רייכלין סבטלנה
תש"ח 11, אשדוד 7745905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1-, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 82, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: כמות ילדים: 15, קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
<p>עיקרי ההתנגדויות:</p> <p>1. הבניין בתהליך של תמא 38, לפני וועדה. 2. אבקש שיופיע תנאי בהיתר לשימוש חורג, שבעלי הדירה מתחייבים שפעילות הגן תופסק מיידית עם קבלת היתר בנייה. 3. אבקש ששימוש חורג זה יהיה האישור האחרון לגן, שכן השימוש המבוקש ל-5 שנים ארוך מדי. 4. אני שומר את הזכות להעלות טענות נוספות ככל שיהיו לי בפני הוועדה בדיון התנגדויות.</p>	רחוב חצור 8, תל אביב - יפו 6900118	1. שני זין

התייחסות להתנגדויות:

1. התייחסות לסעיף 1: הוגשה בקשה לתוספת ושינויים בתאריך 23.09.2020 (מספר בקשה 20-1318) אשר נדחתה בועדה המקומית ב-17.02.2021. נכון להיום לא הוצגה שום התכנות לעבודות חיזוק המבנה.
2. התייחסות לסעיף 2,3: הבקשה נבדקת בהתאם לדרישות התכנית 4053 התקפה, הדרושים להפעלת התקנית של הגן. תנאים ניתנים בהתאם לדרישות התכנוניות. אם וכאשר יגישו בעלי הנכס בעתיד בקשה להמשך שימוש חורג במקום, תהיה אפשרות למתנגד להגיש את התנגדותו להמשך השימוש במקום.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)



1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מזירת מגורים בקומת מרתף גלויה, בחלקו העורפי של הבניין, לגן ילדים לתקופה של 5 שנים, מיום 31.08.2020, בשטח של כ- 80 מ"ר עד לתאריך 31.08.2025. הגן מיועד ל-15 בגילאים 3-6 חודשים. לגן צמודה חצר במרווחים צדדי ואחורי.
2. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל שכן אין חריגה בתהליך הוצאת ההיתר לגני ילדים. כל נושא התאמת הגן לצרכים נבדק על ידי כל הגורמים המקצועיים לכך ושאר הנושאים שהועלו הינם קניינים והועדה דנה בנושאים טכנוניים.
3. תנאי להיתר – פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי להוצאת ההיתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

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

תנאים למתן היתר

1. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
6. הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
7. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.
8. לצרף כתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם להוראות תכנית 4053, סעיף 6.11.

תנאים בהיתר

1. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 00:14-00:16.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי להוצאת ההיתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

התחייבויות להוצאת היתר

החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק המצללות בחצר.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
6. הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
7. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.
8. לצרף כתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם להוראות תכנית 4053, סעיף 6.11.

תנאים בהיתר

1. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 00:14-00:16.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.

4. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי להוצאת ההיתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

התחייבויות להוצאת היתר

1. החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק המצללות בחצר.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: מה המשמעות של ההתנגדות התושבים לגבי הבקשה שבעלי הדירה שפעילות הגן תיפסק לאחר קבלת אישור הבנייה.

מרגריטה גלזמן: אין כרגע בקשה לתמ"א.

דורון ספיר: אומרים אם תהיה השימוש החורג הוא ל-5 שנים.

מיטל להבי: תיתן להם ל-5 שנים או עד לתחילת עבודות התמ"א, המוקדם מבניהם. אין בקשה לתמ"א, הגנים מתמקמים בבתים ישנים שאמורה להיות בהם תמ"א, זה חלק מהעניין.

דורון ספיר: הואיל והיתה התנגדות בעניין הזה, צריך להתייחס ואין פה התייחסות.

מיטל להבי: ניתנה התייחסות שאין באישור הגן בכדי לבצע תמ"א.

ליאור שפירא: מי צוות ההתנגדויות שדן בבקשה הזאת?

דורון ספיר: לא היה צוות התנגדויות.

ליאור שפירא: אם יש התנגדות אז איך לא דנים בזה?

דורון ספיר: ממתני דנים בכל ההתנגדויות?

ליאור שפירא: אם יש התנגדות לעשות גן ילדים בבית מגורים.

דורון ספיר: להיפך. אנחנו מאשרים 95% מהבקשות האלה.

מאיר אלואיל: אני רוצה להתייחס, כשאנחנו מאשרים 5 שנים לשימוש חורג אנחנו אומרים שב-5 השנים האלה ניתן להשתמש, זה לא אומר שצריך למצות את ה-6,5 שנים וגם הם לא יכולים לבוא בטענות ולהגיד אנחנו חייבים למצות את

ה-5 שנים. אם עכשיו מגישים בקשה להיתר בנייה ונניח מאשרים את היתר הבנייה והם מגיעים למצב ריאלי שעוד 3.5

שנים, 4 שנים הם רוצים להתחיל את הבנייה. מפעילי הגן יכולים להגיש התנגדות ואנחנו נשקול. אנחנו מקבלים את זה שיש להם שימוש חורג ל-5 שנים. זה לא אומר שהם כמו כל שותף בנכס שכן הוא לא מסכים לפרויקט, שעכשיו גר

בדירתו לצמיתות למגורים, אז הוא יש לו ל-5 שנים.

דורון ספיר: אני אסביר לך מה ההבדל, כשדייר גר בדירה נוצרת לו זכות קניינית לפי חלקו היחסי בנכס וכו', והוא יכול להתנגד גם קניינית וגם תכנונית, אנחנו בעצם כאן נותנים זכות תכנונית למבקש, לא נותנים לו זכות קניינית, זה אומר

ש-5 שנים מהיום הוא רשאי לעשות במבנה הזה שימוש שהוא חורג בשימוש להיתר לתקופה מסוימת.

מרגריטה גלזמן: זה לא 5 שנים, אם תקראו את חוות הדעת שלנו.

דורון ספיר: אז כמה?

מרגריטה גלזמן: היה פה גן ילדים, זה הארכת השימוש, מה שנותר להם להשתמש בגן זה 3 שנים.

הלל הלמן: אני חושב שאתה צודק דורון, עדיין אני חושב שחשוב שתהיה החלטה שתגיד שהאישור לא ימנע התחדשות עירונית בבניין הזה, ככל שתהיה בהמשך החלטה לאשר תמ"א 38. באותה החלטה אנחנו גם נקבע את מועד התוקף.

דורון ספיר: אני לא חושב שאפשר לעשות את זה משפטית.

הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שמספיק שיהיה רשום בדיון.

דורון ספיר: עוד 3 שנים הם ירצו לבנות?

הראלה אברהם אוזן: הם לא הגישו בקשה.

דורון ספיר: לגבי מקרים אחרים?

הראלה אברהם אוזן: יש אמירה שלכם שבאה ואומרת כמה נותר.

דורון ספיר: עקרונית אנחנו יכולים לקבל החלטה שהשימוש החורג יהיה לאיקס זמן.

הראלה אברהם אוזן: או לפי הזמן המוקדם. זה שיקול דעת שלכם.

דורון ספיר: תחילת עבודות.

הראלה אברהם אוזן: תחילת עבודות, לפי המוקדם.
הלל הלמן: ההחלטה לגבי המועד של סגירת הגן, צריכה להיות ביום של אישור התמ"א 38 או התחדשות עירונית.
דורון ספיר: איך תזכור שיש החלטה שקיבלת לגבי גן ילדים?
הלל הלמן: הכל מתועד.
דורון ספיר: אני חושב שצריכה להיות בהחלטה הזאת איזה התייחסות.
מאיר אלואיל: אם נותנים שימוש חורג לפרויקט, זה לא מקבע את ה-5 שנים האלה ואי אפשר לעשות שום פעולה אחרת תכנונית על הנכס הזה. אבל, עדיין אם ירצו לעשות בתחום ה-5 שנים פעולה אחרת, אין לזה שום קבעון.
הראלה אברהם אוזן: אני מסכימה איתך.
דורון ספיר: יש שימוש חורג לגן ואנחנו מקבלים החלטה להוציא היתר לתמ"א, הגן הזה לא יוכל לעבוד ולהמשיך לפעול עם הבנייה של התמ"א, יש ניגוד בין זה לזה. מי יקבע פה?
מאיר אלואיל: כמו בכל דיון שדנים בו.
דורון ספיר: בעל נכס לא ירצה לסכן את הגן במהלך הבנייה.
מאיר אלואיל: אנחנו צריכים לקחת החלטה תיאורטית אם יגישו בקשה ומה יקרה? זה לא רלוונטי.
 הם שוכרים נכס, ברגע שיהיה היתר לבנות משהו אחר וזה לא במקרה הזה, נותר להם 3.5 שנים במקסימום ואף אחד לא הגיש היתר, באופן כללי נראה לי כי שימוש חורג מונע עבודות לתמ"א.
דורון ספיר: אתה היית רוצה שבבית שלך יעשו עבודות תמ"א כאשר פועל שם גן?
מיטל להבי: אני לא מתערבת בעניין הזה. אני לא הייתי מוכנה לגור בבית שנעשה בו תמ"א.
ליאור שפירא: אם אנחנו מאשרים שימוש חורג לגן ילדים, בתקופת השימוש החורג מאפשרים להשתמש בשטחים לא עיקריים משניים, כשטחים עיקריים בתקופת התב"ע. חניות, מחסנים מאפשרים לעשות שימוש עיקרי בהתאם לתב"ע. אם יש גן ילדים ואין גינה ומצאנו פתרון, במסגרת התב"ע נקבע שניתן לפטור שטח נוסף שלא נועד לשימוש של גנים ולכן אנחנו נותנים להם שימוש חורג, אנחנו יכולים לאפשר להם לעשות שימוש בשטח לא עיקרי, בשטח מישני כגון: מחסן, חנייה. גם הצוותים המקצועיים לא מכירים את זה.
הלל הלמן: נראה לי מוזר, אני אבדוק את מה שאתה אומר.
ליאור שפירא: התב"ע הזאת לתקופת השימוש החורג.
הלל הלמן: אני אבדוק זאת, התב"ע לא מוסיפה שטחים.
מיטל להבי: אני לא הבנתי איך גן ילדים שמבקש שימוש חורג, הפך להיות הנושא.
ליאור שפירא: הרבה גורמי המקצוע לא יודעים את זה.
דורון ספיר: מה שרציתי לומר זה שמתן השימוש החורג לתקופה של זמן מסוימת לאיקס שנים, וועדה נותנת זכות תכנונית בנכס למבקש, באיקס שנים האלה הוא יוכל לומר שיש לו זכות תכנונית לעשות כאן גן ילדים, זה יכול לפגוע ולסכן את הילדים, אל תתחילו את התמ"א.
אודי כרמלי: תוסיפו שורה, שאין באישור השימוש החורג שום טענה מקדמית לעניין אישור היתר במקום.
הראלה אברהם אוזן: אין באישור שימוש חורג שום טענה כדי למנוע קידום בקשה להיתר להתחדשות הבניין בהוצאת היתר בנייה בהתאמה.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מזירת מגורים בקומת מרתף גלויה, בחלקו העורפי של הבניין, לגן ילדים לתקופה של 5 שנים, מיום 31.08.2020, בשטח של כ- 80 מ"ר עד לתאריך 31.08.2025. הגן מיועד ל-15 ילדים בגילאים 3-6 חודשים. לגן צמודה חצר במרווחים צדדי ואחורי.
2. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל שכן אין חריגה בתהליך הוצאת היתר לגני ילדים. כל נושא התאמת הגן לצרכים נבדק על ידי כל הגורמים המקצועיים לכך ושאר הנושאים שהועלו הינם קנייניים והועדה דנה בנושאים תכנוניים.
3. תנאי היתר – פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי הוצאת היתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

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

תנאים למתן היתר

1. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה (בקרת תכנן ע"י מהנדס הוועדה).



4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
6. הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
7. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.
8. לצרף כתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם להוראות תכנית 4053, סעיף 6.11.

תנאים בהיתר

1. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00-16:00.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי להוצאת ההיתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

התחייבויות להוצאת היתר

1. החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק המצללות בחצר.

הערות

1. אין באישור השימוש החורג שום טענה כדי למנוע קידום בקשה להיתר להתחדשות הבניין בהוצאת היתר בנייה בהתאמה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
3. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזרא 10

בקשה מספר: 21-1424
תאריך בקשה: 28/10/2021
תיק בניין: 0270-010
בקשת מידע: 202000692
תא' מסירת מידע: 20/05/2020

גוש: 6215 חלקה: 292
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 520 מ"ר

מבקש הבקשה: קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ
אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704

עורך הבקשה: מולכו בני
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 5, מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א', ב', ג', כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במחיצות פנימיות.

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

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. דגן יניב	רחוב בן עזרא 10, תל אביב - יפו 6424612	חוכר בבניין נשוא הבקשה

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

המתנגד הינו חוכר מתגורר בדירה מס' 6.

- מתנגד למיקום מתקן החניה במרווח הדרומי שכן הנ"ל צמוד לדירתי ויגרום למפגע רעש בדירתי.
- התוספת שמתוכננת לדירתי קטנה משמעותית מהתוספת הזכויות שמקבלות דירות אחרות בפרויקט.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- בהתאם למפרט הבקשה, דירת המתנגד מס' 6 הינה דירה קדמית דרומית. מפלס רצפת הדירה הינו 3.46 ומתקן החניה המבוקש לגובה 2.10 מ' ממפלס הקרקע במצב פתוח כך שאין פגיעה ממשית במתנגד. בנוסף, מיקום תא הקליטה לרכב במרווח הצד הינו בהתאם להוראות תכנית 3616א' החלה במגרש. עם זאת, מבקש הבקשה יידרש בהצגת חו"ד אקוסטית עבור התכנון המבוקש.
- הועדה המקומית דנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בשיקולים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות ו 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה המקומית אינה עוסקת בשיקולים קנייניים וטרם הוצאת ההיתר, ואין פגיעה ממשית בדירת המתנגד נוכח מיקום מתקן החניה המבוקש וכן תדרש שח"ד אקוסטית לצורך הוצאת ההיתר עבור התכנון המבוקש.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

תנאים בהיתר

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 פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון 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.
8. לא יבוצע דיפון לממ"ד המזרחי בקטע המקביל לדופן המגרש המזרחית מול עץ מס' 6.
9. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
10. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההרסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-20/05/2020 שמספרו 202000692 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
4. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6. אישור 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.

הערות

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 הדין :

דורון ספיר לא משתתף בדין.

מרגריטה גלזמן: היתה דרישה של מכון הרישוי.

איריס גלאי: אני מבקשת לתקן טעות סופר בעמוד 32, תנאי למתן היתר מחלקת גנים ונוף לנטיעות להעביר את זה לתנאי לגמר.

ליאור שפירא: עכשיו הוספתם סעיף?

מיטל להבי: לא הם עשו שינוי בדרישות.

מרגריטה גלזמן: שינוי מועד ביצוע.

מיטל להבי: שינוי גנים ונוף – מתנאי למתן היתר לתנאי למתן תעודת גמר. זה טעות סופר.

ליאור שפירא: בהתאם להערת הצוות.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות ו 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה המקומית אינה עוסקת בשיקולים קנייניים וטרם הוצאת ההיתר, ואין פגיעה ממשית בדירת המתנגד נוכח מיקום מתקן החניה המבוקש וכן תדרש שח"ד אקוסטית לצורך הוצאת ההיתר עבור התכנון המבוקש.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

תנאים בהיתר

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

21-1424 עמ' 19

2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבורית) 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 פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
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.
8. לא יבוצע דיפון לממ"ד המזרחי בקטע המקביל לדופן המגרש המזרחית מול עץ מס' 6.
9. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
10. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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.
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-20/05/2020 שמספרו 202000692 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
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.

הערות

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 255 ב דיזנגוף 255

בקשה מספר: 21-1548
תאריך בקשה: 18/11/2021
תיק בניין: 0187-255
בקשת מידע: 201900984
תא' מסירת מידע: 02/07/2019

גוש: 6961 חלקה: 93
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
שטח: 2618 מ"ר

מבקש הבקשה: כספי נסים
דיזנגוף 300, תל אביב - יפו 6311731

עורך הבקשה: שיקאר אלון
נמיר מרדכי 112, תל אביב - יפו 6250733

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרד, שימוש מבוקש: 2 יח"ד למגורים + ממ"דים(שיפור מיגון), שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 100 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 135.05, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. גב' דבורה שחור (בן פורת)		התנגדות מס' 1
2. מיכאל שחור, עו"ד בשם מתנגדת מס' 1	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	התנגדות מס' 1
5. שחור מיכאל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	התנגדות מס' 1
2. גינסברג זיו	רחוב דיזנגוף 257, תל אביב - יפו 6311712	אינה התנגדות- בקשה להבהרות.

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- הבקשה כוללת בנייה בשטח ציבורי של הבניין ללא הסכמת בעלי הזכויות בבניין.
- אין להיתר יחידות דיור בקומה המפולשת בשטח שהוקצה למשרד עם כניסה נפרדת מרחוב דיזנגוף.
- שינוי השימוש המבוקש דורש עבודה והקמת תשתיות שיגרמו נזקים לקונסטרוקציית הבניין ו/או לתקרת החנות שבבעלות המתנגדת ו/או לגרום לנזק לתכולת החנות.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- עפ"י תשריט הבית המשותף השטח עליו מבוקשים השינויים הינו בבעלות המבקש ללא שימוש בשטחים משותפים.
- מבוקשות 2 יח"ד אשר הכניסה אליהן הינה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם מהנדס שלד המאשר את עמידות המבנה בעומסים לרבות השינויים שנערכו לצורך התאמתו לשימוש המבוקש.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות בקומת עמודים/ביניים הכוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים והסדרת 2 יחידות דיור חדשות.

2. לדחות ההתנגדות שכן:

- המבוקש הינו בשטח השייך למבקש הבקשה.
- למפרט הבקשה צורך מסמך מטעם מהנדס השלד בדבר עמידות הבניין לשינויים המבוקשים.
- הגישה ליח"ד הינה מגרם המדרגות הכללית של הבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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 הדיון :

דורון ספיר: שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות בקומת עמודים/ביניים הכוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. איך זה משפיע על הצפיפות בבניין?
רוני רבנר: צפיפות נבדקת בהתאם למספר יחידות דיור, חלוקה למטראז' מסוים לפי הוראות התוכנית. זה נבדק ונמצא שזה תואם את הצפיפות המותרת.
דורון ספיר: אם אין הערות נאשר.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות בקומת עמודים/ביניים הכוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים והסדרת 2 יחידות דיור חדשות.

2. לדחות ההתנגדות שכן:

- המבוקש הינו בשטח השייך למבקש הבקשה.

- למפרט הבקשה צורך מסמך מטעם מהנדס השלד בדבר עמידות הבניין לשינויים המבוקשים.
- הגישה ליח"ד הינה מגרם המדרגות הכללית של הבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיטות 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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יונתן הופסי 7

בקשה מספר: 21-1387
תאריך בקשה: 24/10/2021
תיק בניין: 0687-007
בקשת מידע: 201901532
תא' מסירת מידע: 07/10/2019

גוש: 6212 חלקה: 509
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 505 מ"ר

מבקש הבקשה: שינבר השופטים 2 בע"מ
כרמי דב אדרי' 1, תל אביב - יפו 6954401

עורך הבקשה: כנען גיא
כורזין 1, גבעתיים 5358301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, מספר יח"ד מורחבות: 8, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע --1-2-3, שטח התוספת (מ"ר): 9.35, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: תוספת מרפסות ל 6 דירות בחזית 2 בקומה 1, 2 בקומה 2, 2 בקומה 3.

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

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרפאה בקומת הקרקע קיימת ללא היתר בתוקף, שימוש מבוקש: מרפאה בקומת הקרקע, תקופת שימוש חורג: 15 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. באומינגר אילן	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6226706	דייר ברחוב המקביל
2. גינזברג דורון	רחוב בלוך דוד 21, תל אביב - יפו 6416127	בנו של הדייר בחלקה הסמוכה ביונתן הופסי 5 (גינזברג יהושע)
3. גינזברג יהושע	רחוב יונתן הופסי 5, תל אביב - יפו 6266007	דייר בחלקה הסמוכה
4. גלילי רחל	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6200267	דייר ברחוב המקביל
5. כהן בוגנים תמר	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6220067	דייר ברחוב המקביל
7. לוי כרמלה	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6220067	דייר ברחוב המקביל
8. לינבר עדנה	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6226706	דייר ברחוב המקביל
9. לינבר עדנה ומרדכי	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6220067	דייר ברחוב המקביל
10. פורטוגלי יובל	רחוב בן יוסף שלמה 23, תל אביב - יפו 6912523	בעל הזכות בנכס לתת חלקה 4
11. פורטוגלי נילי	רחוב בן יוסף שלמה 23, תל אביב - יפו 6912523	בעלת הזכות בנכס לתת חלקה 4
12. קלמר רועי	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6226706	דייר ברחוב המקביל
13. רייזין גניס	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6220067	דייר ברחוב המקביל
14. שינפלד נפתלי	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6220067	דייר ברחוב המקביל
15. שריפי אילנה	רחוב שלומציון המלכה 8, תל אביב - יפו 6220067	דייר ברחוב המקביל

עיקרי ההתנגדויות:

א. נציגי דיירי הבניין בכתובת שלומציון 8 ברחוב המקביל:

21-1387 עמ' 24

1. המיקום המבוקש למעלית הרובוט בחצר הצדדית ותווח מטריד רעש, זיהום, חסימת אור ופגיעה באיכות החיים.
2. מרפאת השיניים המבוקשת תפגע בפרטיות שלן, תיצור בעיות חניה אשר לוקה בחסר בין כה וכה באזור ותווח מטריד של רעש מעוברי אורח, מדחסי מזגנים, זיהום אוויר, ובכל כך פגיעת בערך הנכסים שלנו.
- ב. **בעל זכות בנכס לחלקה הסמוכה בכתובת יונתן הופסי 7:**
מרפסת דירת המתנגד סמוכה למתקן החניה האוטומטי אשר מרומם כ-3.65 מ' ממפלס הקרקע ומהווה סכנה בטיחותית ופגיעה בפרטיות, כמו כן איכות החיים ייפגעו וערך הדירה בהתאם.

התייחסות לכלל ההתנגדויות:

1. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד תוך התאמת הבקשה להוראות התכנוניות התקפות החלות על המקום. וכך, בהתאם להוראות תב"ע 3729 א' החלה על המקום, ניתן לאשר שימוש של מרפאה במקום.
 2. תכנון מתקן חניה אוטומטי מתרומם מעל פני הקרקע בתחום המרווח הצדי של המגרש תואם את הוראות התב"ע החלה על המקום (3729 א') המאפשרת בנית מרתפי חניה עד לגבולות מגרש ואת ההנחיות מרחביות בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149. תא הקליטה יתרומם מעל פני הקרקע רק בעת קליטת רכב ולמשך מס' דקות מצומצם בגבולות המגרש תוך שמירה על מרחק של כ-5.5 מ' מבניין סמוך. נושא מפגע רעש וזיהום אוויר נבדק כחלק מההליך בשלב בקרת תכן לאחר ועדה הכוללת התייחסות ואישור של תחנת איכות סביבה לנושא אקוסטיקה וזיהום אוויר.
- עם זאת, הבקשה הוגשה עם תכנון הנוגד את התכנוניות התקפות ובניגוד להיתר קיים ולפיכך לא ניתן לאשרה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 11 יח"ד בהיתר הכוללת הכשרה של יח"ד בדירות קיימות, תוספת קומה וקומת גג חלקית (סה"כ מבוקשות 8 יח"ד נוספות), מהסיבות הבאות:
 1. לא ניתן לאשר את שלושת יחידות הדיור הבלתי חוקיות אשר קיימות בקומות הטיפוסיות שלא כדין, וכתוצאה מכך גם לא ניתן לאשר את הבקשה. אישור הדירות הינו בניגוד לצפיפות המותרת בהתאם לתכנוניות התקפות ובניגוד להיתר מאושר. יצוין בנוסף, שלא הוצע פתרון מיגון לדירות שהוצעו.
 2. לא נשמרה הרצועה המפולשת בחזית קדמית וכמו כן, אין רצף של רצועה מפולשת בתוך תוואי העמודים הקיים בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
 3. תכנון חדר האשפה המוצע חורג מקו הבניין המותר בכ-0.11 מ' בניגוד להוראות התכנית החלה על המקום.
 4. מבוקש קיר חיזוק באורך של 1.00 מ' במסגרת קומת עמודים מפולשת אשר חורג מקו בניין קדמי בכ-0.15 מ' בניגוד להוראות התכנית התקפה.
- ב. לדחות את ההתנגדויות שכן:

הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד תוך התאמת הבקשה לתכנוניות התקפות, בנוסף, תכנון מתקן חניה אוטומטי מתרומם מעל פני הקרקע ניתן לאשר בתחום המרווח הצדי של המגרש תוך התאמה להוראות התב"ע התקפה, להנחיות מרחביות ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 כאשר תא הקליטה מתרומם רק בעת קליטה למס' דקות בגבולות המגרש ונבדק מבחינה אקוסטית וזיהום אוויר ע"י גורמים מקצועיים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 11 יח"ד בהיתר הכוללת הכשרה של יח"ד בדירות קיימות, תוספת קומה וקומת גג חלקית (סה"כ מבוקשות 8 יח"ד נוספות), מהסיבות הבאות:

1. לא ניתן לאשר את שלושת יחידות הדיור הבלתי חוקיות אשר קיימות בקומות הטיפוסיות שלא כדיון, וכתוצאה מכך גם לא ניתן לאשר את הבקשה. אישור הדירות הינו בניגוד לצפיפות המותרת בהתאם לתכניות התקפות ובניגוד להיתר מאושר. יצוין בנוסף, שלא הוצע פתרון מיגון לדירות שהוצעו.
2. לא נשמרה הרצועה המפולשת בחזית קדמית וכמו כן, אין רצף של רצועה מפולשת בתוך תוואי העמודים הקיים בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
3. תכנון חדר האשפה המוצע חורג מקו הבניין המותר בכ- 0.11 מ' בניגוד להוראות התכנית החלה על המקום.
4. מבוקש קיר חיזוק באורך של 1.00 מ' במסגרת קומת עמודים מפולשת אשר חורג מקו בניין קדמי בכ- 0.15 מ' בניגוד להוראות התכנית התקפה.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן:

הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד תוך התאמת הבקשה לתכניות התקפות, בנוסף, תכנון מתקן חניה אוטומטי מתרומם מעל פני הקרקע ניתן לאשר בתחום המרווח הצדי של המגרש תוך התאמה להוראות התב"ע התקפה, להנחיות מרחביות ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 כאשר תא הקליטה מתרומם רק בעת קליטה למס' דקות בגבולות המגרש ונבדק מבחינה אקוסטית וזיהום אוויר ע"י גורמים מקצועיים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 144

גוש : 6902 חלקה : 102	בקשה מספר : 21-1513
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-144
שטח : 285 מ"ר	בקשת מידע : 202000291
	תא' מסירת מידע : 25/03/2020

מבקש הבקשה : עמנואל חידוש מבנים 144 בע"מ
סוקולוב 27, הרצליה 4649734

עורך הבקשה : הררי תומר
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 5, שימוש המקום כיום : בהיתר אחסון מסחר ומגורים,

בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם חזית מסחרית קיים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 103), בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף עם מקלט הכוללים : הגדלת שטחי המרתפים, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת מעלית חיצונית, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.
סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 12 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (7 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים שנעשו או לא נעשו בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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 פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בקומת המרתף, במידה וקיימים מגורים יש לפנות את המגורים ולקבל את אישור הפיקוח על מילוי התנאי.
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. אישור נת"ע.
4. 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

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. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עץ בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם חזית מסחרית קיים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 103), בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף עם מקלט הכוללים: הגדלת שטחי המרתפים, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת מעלית חיצונית, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 12 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (7 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים שנעשו או לא נעשו בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם.



5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שתואשר בקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בקומת המרתף, במידה וקיימים מגורים יש לפנות את המגורים ולקבל את אישור הפיקוח על מילוי התנאי.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אישור נת"ע.
4. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוח 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. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עץ בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברדיצ'בסקי 17 ביל"ו 33

בקשה מספר:	19-0485	גוש:	7085 חלקה: 85
תאריך בקשה:	07/04/2019	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0067-033	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201701492	שטח:	265 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/10/2017		

מבקש הבקשה: אנגל בבילו 33 תא בע"מ
מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

עורך הבקשה: מושלין אייל קובי
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יחיד לתוספת: 2, אחר: השלמת קומה ותוספת קומה חלקית - לפי תמ"א 38 ותכניות רובע 5 שבתכנון על הוראותיה, מספר תכנית הרחבה: 0, תוספת אחרת: תוספת מעלית במרווח צדדי צפוני מעבר לקו הבניין המותר, שימוש המקום כיום: בהיתר ביניין דירות בן 7 דירות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 91, שטח פרגולה (מ"ר): 12, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019, ולאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון לשכת המסחר).

תנאים להיתר

- הצגת חומרי הגמר בחזיתות הקיימות ביחס לחזיתות לאחר השיפוץ, תוך התאמה בבניין עצמו ולסביבה בה הוא ממוקם ולהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
- הצגת ריכוז והסדרת המרזבים, צנרת וכבלים בכל חזיתות הבניין.
- הצגת התכנון לפי הנחיות העיצוביות לבניינים באזור ההכרזה לרבות שמירה על האופי האדריכלי של הבניין הקיים ביחס לסביבתו, שמירה על מראה מרפסות סגורות באופן אחיד המייצגות את מסת המרפסות ביחס למסת הבניין כפי שתוכנן במקור.
- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- סגירתן האחידה של המרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת.
- השטחים המשותפים בבניין ירשמו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
- טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- הריסת המרפסת במרווח הצדדי המערבי כפי שסומנה במפרט הבקשה כתנאי לתחילת ביצוע העבודות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



תיאור הדין :

דורון ספיר: גם כאן יש דיון נוסף לתיקון, במקום 3 מקומות חנייה, לרשום 2.3 מקומות חנייה בהסדר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019, ולאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון לשכת המסחר).

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארי 32 ויצמן 37

גוש : 6111 חלקה : 481	בקשה מספר : 22-0089
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה : 16/01/2022
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0472-037
שטח : 600 מ"ר	בקשת מידע : 202002174
	תא' מסירת מידע : 14/12/2020

מבקש הבקשה : קן-התור הנדסה ובנין בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה : הופלר חגי
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 6701506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1034.13,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניון מקורה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירות, ח.עגלות,
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 25,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 25,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
- הגשת תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.



4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,886 ש.
5. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
6. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
6. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

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. רישום זיקת הנאה מדרכה ע"ש עיריית תל אביב .
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
10. 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

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

רוני רבנר: הבקשה פה בשל תקן חנייה.
דורון ספיר: אין הקלות, אם אין הערות לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור.



2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי זרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. הגשת תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. תשלום אגרות והיטלים.
- 6.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,886 ש.
5. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
6. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
6. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

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. רישום זיקת הנאה מדרכה ע"ש עיריית תל אביב .
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (י"4) במגרש.
9. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
10. 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

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0089 עמ' 34



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זכרון יעקב 15 הלסינקי 5

גוש : 6108 חלקה : 225	בקשה מספר : 22-0134
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 23/01/2022
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0505-005
שטח : 750 מ"ר	בקשת מידע : 201902445
	תא' מסירת מידע : 22/01/2020

מבקש הבקשה : אופק בזכרון 15 - התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה : מושלי דגן
בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 6701309

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1175.23,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : אחר : מגורים וחדרי שירות,

בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 22,

על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבי דירות מיזוג אויר וגנרטור חירום מחופה אקוסטית,

בחצר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 100,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת אישור רשות העתיקות לבקשה ללא תנאים.
2. אישור מרחבי כתנאי להגשה למכון בקרה
3. הגשת חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4. הגשת תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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



2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22963.00 ₪.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

- רוני רבנר: הבקשה הובאה לכאן בשל תקן חנייה.
איריס גלאי: מבקשת שוב תיקון טעות סופר לנטיעות, תנאי מספר 4, להעביר אותו מתנאי בהיתר לתנאי לתעודת גמר.
זורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022



1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד**

2. **אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן.**

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת אישור רשות העתיקות לבקשה ללא תנאים.
2. אשור מרחבי כתנאי להגשה למכון בקרה
3. הגשת חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4. הגשת תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22963.00 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
3. אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0134 עמ' 38



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות גג עד למערת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רמב"ס 17

בקשה מספר: 21-0549
תאריך בקשה: 21/04/2021
תיק בניין: 0015-017
בקשת מידע: 201901807
תא' מסירת מידע: 11/11/2019

גוש: 6918 חלקה: 65
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 328 מ"ר

מבקש הבקשה: פרץ יהודה
בן יהודה 51, תל אביב - יפו 6334114
א.צ.ח השקעות בע"מ
אילון פנחס 9, חולון 5845905

עורך הבקשה: רוזנפלד זרקה לירון
ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 220.65,
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 9,

נפח חפירה (מ"ק): 300.00

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אוסדיטשר משה	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-21-0015 מתאריך 01/09/2021 נותרת על כנה, שכן לאחר צוות ההתנגדויות הצדדים הגיעו לכדי הסכמות וההתנגדות הוסרה.
יובהר כי כל שינוי בתכנית הנוכחית בהתאם להסכם, מצריך הגשת בקשת שינויים מתואמת מול מח' השימור.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
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. תירשם זיקת הנאה על המרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה.

תנאים בהיתר

1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות



1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
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. הריסת קיר המחסן הפולש למגרש השכן שחריגתו לא אושרה בהיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים, השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

מרגריטה גלזמן: בקשה שהייתה בוועדה, נאמר שהבקשה לא הובאה לדיון בהתנגדויות, היה דיון בהתנגדויות וההתנגדות הוסרה.
דורון ספיר: חוזרים על ההחלטה כפי שהתקבלה, חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-21-0015 מתאריך 01/09/2021 נותרת על כנה, שכן לאחר צוות ההתנגדויות הצדדים הגיעו לכדי הסכמות וההתנגדות הוסרה.
יובהר כי כל שינוי בתכנית הנוכחית בהתאם להסכם, מצריך הגשת בקשת שינויים מתואמת מול מח' השימור.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דם המכבים 43 דיין משה 152

גוש : 6150 חלקה : 528	בקשה מספר : 22-0178
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 31/01/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0758-152
שטח : 1871 מ"ר	בקשת מידע : 202002244
	תא' מסירת מידע : 28/12/2020

מבקש הבקשה : בן טובים מיטל
דיין משה 152, תל אביב - יפו 6789310

עורך הבקשה : דלמן טל
ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2691, קומה בה מתבצעת התוספת : א, שטח התוספת (מ"ר) : 45, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 108, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40,

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. עדי מנצור, עו"ד	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511	

עיקרי ההתנגדויות :

המתנגד הינו בעלים של דירת מגורים בבניין (הערה : דירה 6 בקומת הקרקע באגף אחר)

נימוקי התנגדות :

1. כנגד המבקשת הוצא צו הריסה מנהלי לאחר שהחלה לבצע עבודות בנייה ללא היתר.
2. בנייה על גג משותף
3. טוען שמטרת הבנייה הינה פיצול הדירה ליחידות קטנות .
4. מצוקת חניה שוררת באזור
5. ניצול זכויות הבנייה של המתנגד
6. פגיעה בפרויקט עתידי
7. היתר נוגד את הגודל המותר לבניה באזור המבוקש .
8. פגיעה בתשתיות ויסודות הנכס

התייחסות להתנגדויות :

המבוקש תואם את תוכנית 2248 שחלה על המקרקעין ומתירה הרחבתן של הדירות. הטענות אינן במישור התכנוני למעט הטענה ביחס לניצול זכויות הבנייה ורובן מתייחסות לעצם ההרחבה המותרת על פי התוכנית. לא ניתן למנוע מהמבקשים לממש את הזכויות התב"עיות.

1. לגבי הטענה לקיום צו הריסה התבצעה בדיקה מול מחלקת פיקוח על הבנייה (אזור מזרח) ונמצא שלא קיים צו פעיל להריסה.
2. התקבלה הסכמת 77% לבניית חדר יציאה לגג בשטח המשותף.
3. אין אפשרות לפיצול דירה לפי התכנית המוגשת.
4. לא מדובר בתוספת יח"ד ולכן הבקשה אינה משפיעה על מצוקת חניה באזור.
5. ביחס לטענה של הכבדה על הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית, הוגש תצהיר מהנדס שלד.
6. אין פגיעה בביוב ובתשתיות. אין שום פגיעה בזכויות של המתנגד.
7. ההרחבה המבוקשת תואמת את תכנית ההרחבות ולכן אין פגיעה לעניין הגישה לדירה וחסירת האור.

8. נושא בנוגע לפרויקטים עתידיים במגרש נבדק מול צוות תכנון מזרח ונמצא אין תכניות מקודמות עבור המגרש הנדון.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומה השנייה לפי תכנית 2248 באגף הקיצוני מערבי וחדר יציאה לגג מהדירה לפי תכנית ג1 בבניין מגורים טורי בן 2 קומות.
2. לאשר הקלה מהוראות תכנית ג1 לאי שמירת נסיגה חלקית ממעקה הגג.
3. לדחות את ההתנגדות שכן:
 - המבוקש תואם את תוכנית 2248 שחלה על המקרקעין ומתירה הרחבתן של הדירות.
 - הטענות אינן במישור התכנוני למעט הטענה ביחס לניצול זכויות הבנייה ורובן מתייחסות לעצם ההרחבה המותרת על פי התוכנית.
 - לא קיים צו פעיל להריסה.
 - התקבלה הסכמת 77% לבניית חדר יציאה לגג בשטח המשותף.
 - אין פגיעה בביוב ובתשתיות. אין שום פגיעה בזכויות של המתנגד.
 - אין תכניות מקודמות עבור המגרש הנדון.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להתקין מיגון אוקסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה /מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להתקין מיגון אוקסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה /מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומה השנייה לפי תכנית 2248 באגף הקיצוני מערבי וחדר יציאה לגג מהדירה לפי תכנית ג1 בבניין מגורים טורי בן 2 קומות.
2. לאשר הקלה מהוראות תכנית ג1 לאי שמירת נסיגה חלקית ממעקה הגג .
3. לדחות את ההתנגדות שכן :
 - המבוקש תואם את תוכנית 2248 שחלה על המקרקעין ומתירה הרחבתן של הדירות.
 - הטענות אינן במישור התכנוני למעט הטענה ביחס לניצול זכויות הבנייה ורובן מתייחסות לעצם ההרחבה המותרת על פי התוכנית.
 - לא קיים צו פעיל להריסה.
 - התקבלה הסכמת 77% לבניית חדר יציאה לגג בשטח המשותף.
 - אין פגיעה בביוב ובתשתיות. אין שום פגיעה בזכויות של המתנגד.
 - אין תכניות מקודמות עבור המגרש הנדון.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להתקין מיגון אוקסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה /מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אדר 30

בקשה מספר: 22-0075
תאריך בקשה: 13/01/2022
תיק בניין: 3684-030
בקשת מידע: 201902354
תא' מסירת מידע: 09/01/2020

גוש: 7376 חלקה: 60
שכונה: עזרא והארגזים
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 100 מ"ר

מבקש הבקשה: פורטיאן אדיר
בושם 63 9 1, תל אביב - יפו 6767150

עורך הבקשה: שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: שטחים משותפים - אחסנה מועדון כושר,

בקומת הקרקע: אחר: דירה, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. עמנואל דוד	1. רחוב אייר 29, תל אביב - יפו 6762096	
2. עמנואל יעקב	2. רחוב מרגולין 12, תל אביב - יפו 6761400	

עיקרי ההתנגדויות:

1. חסימת חלונות בבניין השכן ברחוב אייר הפונים לכיוון המגרש הנדון.
2. בנייה המבוקשת תמנע גישה עם כיסא גלגלים לבניין המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

הבניין החדש מוצע במרחק של 2.45 מ' מגבול המגרש האחורי לעומת קו בניין אחורי של 1.60 מ' המותר לפי התכנית 3552, ולכן אין פגיעת נגישות או חסימה של פתחים בבניין המתנגדים. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

- לאשר הקמת בניין חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותף עבור שתי יח"ד.
1. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - קו בניין צידי מזרחי 1.20 מ' לפי תכנית 2215ג'.
 - נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק 0 במקום 1.20 מ' בחזיתות צדדיות ואחוריות.

- שתי חצרות חפורות בחזית האחורית ובחזית המערבית צדדית.
 - 2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
 - 3. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - הבניין החדש מוצע במרחק של 2.45 מ' מגבול המגרש האחורי לעומת קו בניין אחורי של 1.60 מ' המותר לפי התכנית 3552.
 - התכנון המוצע לא יפגע בנגישות ולא יגרום לחסימה של פתחים בבניין המתנגדים.
- הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים המקצועיים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות.
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר הקמת בניין חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותף עבור שתי יח"ד.
2. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - קו בניין צידי מזרחי 1.20 מ' לפי תכנית 2215 ג'.
 - נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק 0 במקום 1.20 מ' בחזיתות צדדיות ואחוריות.
 - שתי חצרות חפורות בחזית האחורית ובחזית המערבית צדדית.
3. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - הבניין החדש מוצע במרחק של 2.45 מ' מגבול המגרש האחורי לעומת קו בניין אחורי של 1.60 מ' המותר לפי התכנית 3552.
 - התכנון המוצע לא יפגע בנגישות ולא יגרום לחסימה של פתחים בבניין המתנגדים.



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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים המקצועיים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות.
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רייפמן 5

בקשה מספר: 22-0114
תאריך בקשה: 18/01/2022
תיק בניין: 0747-005
בקשת מידע: 201901782
תא' מסירת מידע: 07/11/2019

גוש: 6133 חלקה: 529
שכונה: תל-חיים
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 402 מ"ר

מבקש הבקשה: בצלאל יגאל
פלורנטיין 1, תל אביב - יפו 6608302

עורך הבקשה: הירש תמר
נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 7,

בקומת הגג: שטח פרגולה (מ"ר): 21.3,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אוחנון אלי	רחוב הרכבי אברהם 54א, תל אביב - יפו 6732972	
1. הורביץ אבי- עו"ד מייצג. 2. יפת דרור	רחוב נחלת יצחק 34א, תל אביב - יפו 6744825	
3. טולדנו אירית	רחוב רייפמן 4, תל אביב - יפו 6732262	
5. קבני משה	רחוב הרכבי אברהם 54א, תל אביב - יפו 6732972	
6. שבח אורי	רחוב הרכבי אברהם 54א, תל אביב - יפו 6732972	
7. שקד כרמל	רחוב הורודצקי 29, תל אביב - יפו 6732915	

עיקרי ההתנגדויות:

- הגדלת נפח הבניין וגובהו ייפגעו בערך דירות המתנגדים, מצוקת חניה, יורידו מאיכות החיים, יחסמו אור ואוויר.
- יפגעו בזכויות בנייני המתנגדים.
- קיימת חריגה במספר הקומות וכי בקומה המפולשת לא ניתן לבנות וקיום קיימת שם דירה ללא היתר.

התייחסות להתנגדויות:

- יש הצדקה בטענות המתנגדים בעניין נפח שכן הבקשה חורגת בתכנון מהתכניות התקפות בשטח המותר לבנייה ובצפיפות.
- כל המגרש נבחן בצורה נפרדת ואין תלות בזכויות בין אחד לשני ולכן אין פגיעה בזכויות הבנייה של המגרש השכן. בהתאם למפורט לעיל, לקבל בחלקן את טענות המתנגדים ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספות זכויות מכח תמ"א 38 לבניין קיים בן 2 קומות על עמודים ומרתף, מהסיבות הבאות:

1. השטח העיקרי של הבניין כולל התוספות, חורג בשטח של כ- 102 מ"ר (כ- 25% משטח המגרש).
 2. בשתי הקומות הקיימות מותר 3 יח"ד בלבד ויח"ד הרביעית הנוספת מהווה חריגה בהתחשב בנוסף בחריגות שטחים בשתי הקומות הנ"ל.
 3. לפי מדיניות הועדה משנת 2020 נדרש שטח משותף לתפקוד הבניין שלא פחות מ-35% משטח הקומה. בבקשה הנ"ל מבוקש 14% בלבד שכולל לובי וחדר מדרגות.
 4. קיימת חריגה בקווי הבניין הקדמי והאחורי בחלק מהקירות החיצוניים וחדר שירות בהמשך לממ"דים שבקומות העליונות.
 5. שטח המחסן הדירתי חורג מהמותר בתכנית.
 6. דירת הגג מוצעת ללא נסיגה ממעקות הגג בניגוד להוראות תכנית ג1.
 7. הבקשה נדחתה ע"י מכון הרישוי.
 8. לא ניתן לאשר הקלות כמותיות לפי תקנות התכנון והבניה בנוסף לתמריצי התמ"א 38.
- ב. לא לאשר ההקלה של 5% עבור מעלית נוגדת תקנות התכנון והבניה שכן מדובר בבניין לא גבוה מבחינת תכנית 319 וכן תוספת שטחי שרות נותן זכויות למעלית.
- ג. לא לאשר הקלה של 5% לשתי הקומות החדשות מאחר ושתי הקומות הנ"ל ניתנות מתוקף התמ"א 38 ואין כפל זכויות מכח תמ"א 38.
- ד. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לעניין החריגה בתכנון מהתכניות התקפות במספר הקומות ומספר יח"ד ולדחות שאר טענות המתנגדים שכאן אינן מוצדקות.

תיאור הדין :

- דורון ספיר:** שינויים, הריסת חלקי בניין, תוספת קומות. חוות הדעת היא שלילית - לא לאשר את הבקשה. חריגות נוספות.
- ליאור שפירא:** כאן בערר זה לא ישנה. תסביר, למה?
- מאיר טטרו:** למה הם מגישים ערר? אחרי שהם קיבלו את טיוטת חוה"ד הסברנו להם, אבל זה לא היה מקובל עליהם. הם רצו לפנות לוועדת הערר.
- ליאור שפירא:** בוועדת הערר ההחלטה שלנו לא תשתנה.
- מאיר טטרו:** אחרי שראו את ההחלטה, הם דיברו שבכוונתם לתקן את הבקשה.
- ליאור שפירא:** אנחנו מייעדים, האם בעל הזכות יודע על ההחלטה שלנו?
- מאיר טטרו:** בעל הזכות לא חייב לדעת, אין לו אינטרס.
- ליאור שפירא:** הם מוכרים לו סיפורים שהעירייה היא האויב הגדול.
- מאיר טטרו:** מי שאחראי זה המבקש - הוא בעל ההיתר, ועורך הבקשה.
- ליאור שפירא:** צריך להבין בצורה מאוד ברורה. אני לא מתכוון למקרה הזה לחלוטין. נתקלתי במקרים שבעל הזכות בנכס לא יודע על ההערות שלנו ומגיש הבקשה מוליך אותו שולל רק על מנת להוציא ממנו כסף. מה שיצא שזה מבזבז זמן של גורמי המקצוע. יש לי דוגמאות שרק ביקשנו ספח תעודת הזהות, מגיש הבקשה לא בדק זאת, רק אחרי 4 חודשים הוא הסביר לבן אדם שהוא הצליח עם הקשרים שלו לסדר מול העירייה, ורק היה צריך את הספח של תעודת הזהות שלו.
- מאיר אלואיל:** אתה לגמרי צודק. זאת התמודדות שלנו ארוכת שנים, איך ליידיע את כל בעלי העניין. היום אנחנו במקום אחר לגמרי מלפני עשור או 5 שנים מבחינת השקיפות. סטטוס הבקשה וההחלטות שהתקבלו נגישים באתר העירוני.
- אודי כרמלי:** צריך להדגיש את זה. יתרה מזה, כל תכתובת שיש בתוך המערכת, כל מילה שבוחן רישוי עונה למבקש הבקשה, הכל מתועד וחשוף לציבור לכל אחד.
- מאיר אלואיל:** יש פורטל בעירייה.
- אודי כרמלי:** תראו איך נראית בקשה.
- מאיר אלואיל:** יש ועדות שמתנהלות אחרת. הם שולחים לעורך הבקשה את הריג'קטים והוא מחליט לסגור או שהבקשה תיפול. אנחנו נותנים לעורך הזדמנות לתקן. אולי במקומות אחרים הוא רגיל שהנה הוא פתח איזה משא ומתן ויכול להמשיך בזה.
- אודי כרמלי:** כל הוועדה צריכה לראות איך נראה האתר ואיך האזרח יוכל לראות את האתר.
- מיטל להבי:** לגבי מה שאמרת, זה גם לפי כתובת או רק לפי מספר בקשה?



מאיר אלואיל: לפי gis את יכול לאתר את הצילום של הבניין.

מיטל להבי: דבר שני, היום אנחנו ועדה מהודקת, היו בקשות שהגיעו שליליות והיינו דנים עליהן.

מאיר אוליאיל: מדובר כאן בסטייה ניכרת.

מלי פולישוק: תראה, בהמשך יש לא מעט בקשות שסורבו, ואולי באמת כדאי להרחיב למה זה סורב כדי שזה יהיה מתועד.

מיטל להבי: לא תמיד זה סטייה ניכרת.

אודי כרמלי: בכל בקשה שיש בה סירוב כלשהו, יש נימוק מפה עד להודעה חדשה.

מאיר טטרו: אנחנו תמיד מציינים שנתנה הזדמנות לתקן, אנחנו עובדים מאוד קשה וצריכים לתת להם אפשרות לתקן. בוחני הרישוי עושים עבודה נדירה.

הלל הלמן: כל חוות דעת שמוגשת לוועדה כוללת את כל הנימוקים. הוועדה היא לא חותמת גומי ועד שלא נחה דעתה של הוועדה, היא לא מאשרת את ההמלצה שלנו. דבר שני, לגבי ילמה לא מאפשרים לתקן, חשוב להבין את המסגרת פה.

אנחנו חייבים לעמוד במסגרת זמנים ואנחנו נותנים את כל הכלים שאנחנו יכולים כדי שהבקשות תצלחנה. יש תיק מידע, פגישות ייעוץ, ועדיין אם מישוהו הגיש בקשה והיא לא תקינה ובמסגרת תקשורת מהירה העורך לא הצליח לתקן את הבקשה, אנחנו נאלצים לסרב לה. יש נימוקים מפורטים בדיוק מה העורך צריך לתקן. זה איזושהו איזון בין ההתנהלות שמאפשרת לנו להוציא 3000 היתרים בשנה ומצד שני לתת שירות טוב לאנשים.

מלי פולישוק: אפשר היום לבוא לשיחה אישית באגף, אין מגבלה?

הלל הלמן: אפשר בהחלט ומומלץ. מאוד רצוי לעשות פגישות ייעוץ לפי תיק המידע, אבל אתה יכול לעשות פגישות כאלה רק עם איש מקצוע, זאת אומרת אנחנו מחייבים שפגישה ינכח עורך הבקשה. הוא פונה דרך המערכת המקוונת ונמצא בקשר איתנו. הסיבה היא שאי הפגישות מתועדות, יש לפגישה משמעות כבדה, וכשהבקשה מוגשת בודקים מה נמסר בפגישות הייעוץ.

מלי פולישוק: הבעייה היא ש3000 בקשות מתנהלות בסדר, אבל יש 3 או 10 שיש להן בעיות. אני חוששת שלא כל אחד מסוגל. ניסיתי למצוא תשובה באתר, ולא תמיד זה כל כך פשוט. מה שאני הייתי מציעה, דווקא בסירובים כדאי יותר להתעכב וקצת להרחיב.

הלל הלמן: מסביר איך להיכנס לאתר העירייה, מינהל הנדסה.

אודי כרמלי: ניתן לראות את כל ההיתרים שנפתחו בשכונה.

הלל הלמן: אם נניח שלא יודעים את מספר הבקשה, אפשר לבדוק לפי הכתובת.

ליאור שפירא: מספר בקשה, 2022-0114.

אודי כרמלי: לכל בקשה כזאת יש סרגל עם 8 שלבים. כל טאב כזה מספר לך עוד חלק בפאזל, ככה ניתן לראות בדיוק מה קורה בכל בקשה.

הלל הלמן: בפרטים הכלליים, מי מטפל, מי אחראי במכון, מי המהנדס, מה הסטטוס שלה וכו'.

ליאור שפירא: איפה הוא יודע על ההמלצה? איך הבן אדם יודע שהוא לא בסדר?

הלל הלמן: כל אחד בעולם יכול להיכנס לאתר ולראות מתי הבקשה נמצאת לפני וועדה.

ליאור שפירא: דיברנו על זה שתראו לו באתר הנגיש שלכם.

אודי כרמלי: כל מי שרשום בבקשה, מקבל את כל החומר, ברגע שיש הודעה על חוות דעת שלילית, לפני החלטת הוועדה. **מאיר אלואיל:** אם הוא רשום כמבקש בהתחלת התהליך, הוא מקבל את זה. הם שולחים את עורך הבקשה שיירשם גם כמבקש הבקשה.

הלל הלמן: חוות הדעת של הצוות המקצועי היא לא החלטה של הוועדה המקומית, הממשק האינטרנטי פתוח לכולם, הייתה החלטה של מהנדס העיר לפרסם את הדבר הזה החוצה. חוות הדעת של הוועדה היא בעלת מעמד משפטי. חוות דעת מקצועית היא לא כזאת היא רק המלצה לוועדה, זה סוג של שירות כדי להגיע למצב שנוכל להתנהל מול מבקש הבקשה ועורך הבקשה.

ליאור שפירא: עמידה בתנאי הסף, זאת חוות דעת מקצועית?

אודי כרמלי: עמידה בתנאי הסף, זה עמידה בתנאי הסף, יש רשימה ארוכה של תנאי סף.

ליאור שפירא: האם זה חוות דעת מקצועית?

אודי כרמלי: לא, עמידה בתנאי הסף, זה 0-1.

ליאור שפירא: תסביר לי, למה בכל זאת לא לפרסם את זה?

הלל הלמן: למה אתה לא מפרסם את סדר היום של הוועדות, אנו פועלים לפי הגיון החוק.

אודי כרמלי: אנחנו גוף אחד, מי שחתום עליו זה הוועדה המקומית ונציגי הציבור, זה גוף אחד, אין כמעט ועדה שאין בה איזה שהם שינויים לנוסחים שאנחנו ממליצים עליהם, אם זה טעויות, אם זה בעיות, אם זה מכוח שליחות ציבורית. תאר לעצמך שכל הדבר הזה היה נמצא באינטרנט לפני שהוא קיבל תוקף ציבורי. זה לא הליך נכון.

מאיר אלואיל: זה צריך להיות אינטרס שלכם, לא שלנו. אנחנו מבחינתנו נשים את החבילה המקצועית שלנו, זה יחליש את הוועדה, השקיפות יכולה להתחיל הרבה יותר קודם.

רועי אלקבץ: ידוע שדברים לוקחים זמן, נניח קיבל תשובה שלילית והבן אדם הגיע ל-100 ימים ולא הספקנו להזין את התשובה. האם הוא יודע מה התור שלו?

מאיר אלואיל: אנחנו פועלים לפי התקנות.

רועי אלקבץ: איזה תקנה?

מאיר אלואיל: לפי תיקון 101, אם לא עמדנו בזמנים, הבקשה מקבלת סירוב אוטומטי שמאפשרת לו להתקדם לערר. אם הוא לא מתקדם, הוא יוכל לטעון שוב את הבקשה. שהבקשה מסומנת שהיא נפלה פעם אחת.

אודי כרמלי: רועי, תדע כששואלים אותך, עיריית תל אביב עשתה כאן מעבר לתקנות. מה שהתקנות באות ואומרות עבר זמן הטיפול וזאת באמת תקנה דרקונית, עברו 45 יום או 90 יום - הבקשה נסגרת, אתה יכול להגיש ערר, אתה רוצה לפתוח עוד פעם. בנינו מנגנון עוקף, הגש מחדש, שבעצם לוקח את כל פרטי הבקשה, יש לה פשוט כפתור שעושה לו את כל התהליך, נפתחת בקשה חדשה עם כל החומרים ובוחן רישוי יודע שמדובר בבקשה שנפלה. אנחנו טורחים גם לציין למה זה נפל. אם הוא מקבל חוות דעת שלילית זה נגמר, הוא צריך לפתוח בקשה חדשה.

ליאור שפירא: הבאתי משהו כאן שדנו פה בשנת 2021.

הלל הלמן: הבקשה היא אחרי הוועדה, רואים מתי היא אושרה ונכנסים לדרפט במלואו רואים את החלטת הוועדה והתנאים.

ליאור שפירא: השאלה הייתה האם לפני החלטת הוועדה האם אפשר לתקן? האם בעל הנכס או המבקש יכולים לראות את הליקויים, להראות לעורך הבקשה מה צריך לתקן?

אודי כרמלי: חוות דעת שלילית נשלחת שבועיים לפני הדיון בוועדה.

ליאור שפירא: גם בשבועיים האלה, הוא לא מקבל את ההמלצה. אני אומר לך, שהגורמים המקצועיים, הם היחידים שמקבלים את המידע שקורה בתיק. אותו אזרח מתעבן כי העירייה לא עושה כלום, בכל הפניות שעשיתי התברר שאנחנו היינו בסדר והתשובה קיבל מידע לא נכון. מה הבעיה שלאותו בעל זכות תשלחו קוד אישי, אבל שהוא ידע מה התקלות, שהוא לא יחשוב שמגיש הבקשה יש לו קשרים בעירייה ורק ככה דברים קורים.

אודי כרמלי: תפריד בין מידע שהשכן של מבקש הבקשה מקבל לבין מבקש הבקשה. האזרח שלכאורה עורך הבקשה עובד עליו או מוכר לו סיפורים, כל המידע הזה חשוף בפניו, הוא מקבל את זה במשלוח.

ליאור שפירא: אני בתור עורך דין, כל המידע יגיע אלי.

אודי כרמלי: אם אנחנו נתחיל לבנות מערכת שבנויה על רמאים וגנבים לא נצא מזה.

ליאור שפירא: אתה בונה מערכת על שקיפות.

הלל הלמן: ניתן לראות בדיוק מה התנאים שנרשמו לו כדי שישלים, בכל אחד מהשלבם ניתן לראות את התנאים ואת הפניות שנעשו.

ליאור שפירא: תראה לי את הכפתור למה לא קיבלנו את ההיתר? אין לי מושג מה קורה שם.

הלל הלמן: בקשה להיתר זה לא משהו פשוט.

ליאור שפירא: הם לא מבינים מה שאתה מבין.

אודי כרמלי: אתה מתייחס לבקשה להיתר בנייה, כמו לשובר תשלום בארנונה. בכל בקשה להיתר בנייה יש 1000 פרמטרים שונים, שמעורבים בהם עשרות אנשי מקצוע, מהצד של העירייה, ומהצד החיצוני. התהליך מורכב מאוד, אבל כל המידע נמצא ברשת.

ליאור שפירא: כאן כבר יש ועדה, הוא צריך לחפש חצי שעה על מה הוא לא אמר?

אודי כרמלי: הוא צריך להבין מה התנאים האלה. אתה עורך דין, אני פעם אחת הגשתי תביעה אבל לא הבנתי כלום, מה בית המשפט רצה ממני ומה עורך הדין רשם. אותו הדבר בדיוק כשהייתי עצמאי וניהלתי תיק במס הכנסה ובמע"מ.

מתקיים תהליך מקצועי שמלווה על ידי עורך הבקשה. אתה צריך את עזרתו כדי להבין מה קורה בתהליך.

ליאור שפירא: השיח התחיל שמישהו מגיש בקשה שאין שום סיכוי שנאשר אותה, אין סיכוי שוועדת ערר תאשר את זה, ואני שאלתי תגידו לי למה האנשים מגישים כשהם יודעים שאין סיכוי. אתם אמרתם לי, זה שקוף רואים זאת באתר.

אודי כרמלי: למה אתה אומר שאין סיכוי שיאשרו את זה, אם זה סטייה ניכרת זה כתוב בדרפט.

מאיר אלואיל: המגיש יודע בדיוק. הוא קיבל את כל הדרפט והוא רואה.

הלל הלמן: כל המידע הזה גלוי. אתה שואל אותי למה זה תקוע, תצטרך להיכנס לכל אחת מחוות הדעת של כיבוי אש, של איכות הסביבה, מה תכלס הבעיה, האם זה ארובה שהוא לא השלים וכו'. המידע נמצא גלוי לציבור והוא מורכב ודורש ידע.

ליאור שפירא: האזרח הקטן שעבר ועדה בשנת 2021 ואישרנו לו, עד עכשיו אין לו היתר.

אודי כרמלי: אתה עכשיו אזרח מהשורה, נכנסת לבקשה שלך ואתה רואה 3 איקסים אדומים, ביוב, כיבוי אש ואיכות הסביבה, אתה פותח אותם. לכל דבר כזה יש מה לעשות.

ליאור שפירא: לא יכול להיות שעם התחכום אתם לא יודעים להציג, כי אין נתונים, כי העירייה לא הקלידה.

אודי כרמלי: כי הוא לא הגיש.

ליאור שפירא: אז תרשמו שהוא לא הגיש.

מאיר טטרו: היה מקרה שם שמישהו שלח את ההמלצה ועורך הדין הלך לוועדת הערר עם ההמלצה.

ליאור שפירא: 90% מהפניות, מגיש הבקשה היה לא בסדר ואף אחד לא ידע זאת.

הלל הלמן: הרגשנו שאנחנו משקיפים את הנושא לציבור בצורה פנטסטית, אם אתה אומר שלפני טיפול זה לא ברור, נוסף פה מילון שיסביר מושגים מקצועיים, נגיש את זה יותר.

ליאור שפירא: תוסיף שורה מה לא בסדר.

אודי כרמלי: יש לך 3 תחנות בבקשה שהן לא בסדר.

מאיר אלואיל: הבעיה שלנו זה להתמודד עם עורך הבקשה שלא משקף את המצב בצורה נאמנה ואנחנו צריכים לשטח את התפקיד שלו ולקרב אלינו את המבקש. להגיש בקשה להיתר צריך בן אדם סופר מקצועי. אם אנחנו צריכים לרדד

את הבן אדם המקצועי, זה באמת אתגר, איך אנחנו מתמודדים במצב בו המבקש לא מאמין לאיש המקצוע שהוא לקח, בעצם אנחנו נוציא אותו מהמשוואה.

אופירה יוחנן וולק: אתם מתוכחים בשני צירים מקבילים, אומרים לכם שהם לא נגישים להדיוטות. קחו קבוצת מיקוד ותתנו לו לרוץ על הממשק ותראו כמה זה נגיש לו.

ליאור שפירא: הם פונים אלינו אין סוף פעמים, ואנחנו לא יודעים איך להתמודד עם זה.

מאיר אלואיל: ברגע שפנו אליך, ברגע זה הם יודעים שהם מטופלים והם מורידים הילוך בטיפול האמיתי. אני מרגיש כאשר אני מקבל פנייה מהסוג הזה.

ליאור שפירא: רוצים להוציא אותנו מהמשוואה.

מלי פולישוק: כתוב בהמלצה לאשר את הבקשה בגנים ונוף, למה הוא לא קיבל את ההיתר?

הלל הלמן: אחד התנאים שלו להשלים את תחנת גנים ונוף, כל העבודות שמבוצעות הן מבוצעות רק אחרי שמקבלים את ההיתר. כנראה שלא היה צורך בתחנה הזאת.

מלי פולישוק: האם המבקש הוא האשם או העירייה?

הלל הלמן: אני רואה שזה סיום אוטומטי, קורה הרבה פעמים שיש טעויות במערכת, יכול להיות שיש פה טעות של איכות הסביבה, אני לא יודע לגבי הנושא הזה.

דורון ספיר: יש חילוקי דעות בין ליאור שפירא לבין הצוות המקצועי. אני אומר שיש הבדלים בגישות, אתם מדברים על מערכת שמתאימים לאנשי מקצוע, ליאור אומר שאנשים מן השורה אזרחים ותושבים לא מבינים את השפה של אנשי המקצוע. הוא רוצה שזה יונגש יותר לציבור, האם ניתן להתאים את המערכת הזאת גם לאנשים שלא מבינים?

רון חולדאי: אם אני נמצא כרגע במשפט, אני יכול לדעת מה קורה במשפט הזה בעצמי? אני יכול להבין?

דורון ספיר: אתה יכול להיכנס לכל החומר בתיק.

רון חולדאי: המתווך שלי הוא עורך הדין שלי. אין לי גישה, אני לא יכול לדעת מה קורה לי בתיק. במקרה שלך לא, במקרה שלי אין לי מידע. במקרה הטוב אם אני אעשה עבודת מחקר רצינית, אני ידע למה ייקבע הדיון הבא, גם זה יהיה לי קשה, אני לא מכיר את המערכת עצמה. לכן אתה נמצא פה בדיוק באותו מצב. הבעיה שכל בן אדם באשר הוא שהולך היום או להוציא היתר, או לבנות, יש לו מתווך והוא מקבל את האינפורמציה מהמתווך. אין שום סיכוי בעולם שהוא ידע מה קרה באתר הבנייה שלו, דרך איזשהו אתר באינטרנט. 80% מהפעמים שבהם נתקלתי, כשהבאתי את זה למשרד, זה מה שנקרא שמישהו עובד עליו ומספר לו סיפורים, זה כאילו להשיג לו הנחה בארנונה. אם מישהו יודע לפשט את השפה לרמה שלא תצריך אותם לעבוד עכשיו עוד 100 שעות בחודש, כדי לייצר תיק. כל אחד יוכל להבין טוב יותר מה קורה שם, 98% אנשים שפנו אליך מעולם לא ידעו והתעניינו בעצמם, הם בונים והם ניזונים ממה שאומר להם מגיש הבקשה המקצועי. לשם כך אתה מחזיק את מגיש הבקשה.

ליאור שפירא: כל מה שאתה אומר זה דעת הוועדה, אבל בתחילת הדיון גורמי המקצוע אמרו שהכל שקוף באתר.

רון חולדאי: הכל שקוף באתר, אבל אני לא מבין את השפה, כתוב לי מה שאני יודע, אבל להבנה אני צריך מתווך.

ליאור שפירא: גם את זה אנחנו לא יודעים למה.

רון חולדאי: הם משתדלים והם ישתדלו יותר לייצר מצב שמי שנכנס יודע טוב יותר. אני מוכן להיעזר במקצוענים שיעזרו לעשות את הדבר הזה טוב יותר בשפה בהירה יותר כדי לנסות להבין יותר. תנסו, לאור הדברים האלה, לייצר מציאות שבה הבהירות, הרבה פעמים מילה שמובנית לכם לחלוטין, תספיק.

מאיר אלואיל: אין אתר כזה באף עיר בישראל, אנחנו המובילים בעיר בשקיפות.

רון חולדאי: זה שאני מוביל זה לא עוזר לי בשום דבר. אני רוצה להיות עוד יותר טוב ממה שאני היום. מי שנכנס, עדיין יש לו בעיה להבין בתוך כל האוסף הזה.

דורון ספיר: כל מה שנאמר פה שהאתר הזה הכי טוב בעולם אבל הוא לא מתאים לאזרחים ב100%, ניתן לשפר טיפה.

ליאור שפירא: תראו הרבה פחות, רק שהאזרח יבין.

רון חולדאי: אם האזרח היה אדם סביר, הוא היה קורא לעורך הבקשה, בוא נפתח את אתר העירייה ובוא תסביר לי מה המצב שלי.

אופירה יוחנן וולק: בקופת חולים כאשר אתה עושה בדיקות דם, הם רושמים לך מיליון שמות של כל מיני דברים. אתה לוחץ על I וזה אומר לך מה בדיוק ההסבר. גם כאן ניתן לעשות נקודה קטנה, ממשק אחד רק למקצועיים וממשק אחד רק להדיוטות.

רון חולדאי: את צודקת, אני לא נמצא במציאות שבה אני מטפל בפציינטיים שצריכים לדעת על כדוריות אדומות, יש הבדל בין מצב האינפורמציה הזאת ובין האינפורמציה האחרת. לכן אני אומר תפשטו את העניין.

רועי אלקבץ: אני חושב שעם הזמן אנשים יותר מודעים לדברים האלה, לכן הדבר דרוש. הביקוש למידע גדול יותר.

דורון ספיר: סיכמנו את הדברים.

ליאור שפירא: אנחנו לא האויב, אנחנו לא נגד, אנחנו באותה סירה, אנחנו משדרים לכם שהעבודה צריכה לעשות משותפת.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספות זכויות מכח תמ"א 38 לבניין קיים בן 2 קומות על עמודים ומרתף, מהסיבות הבאות:
1. השטח העיקרי של הבניין כולל התוספות, חורג בשטח של כ- 102 מ"ר (כ- 25% משטח המגרש).
 2. בשתי הקומות הקיימות מותר 3 יח"ד בלבד ויח"ד הרביעית הנוספת מהווה חריגה בהתחשב בנוסף בחריגות שטחים בשתי הקומות הנ"ל.
 3. לפי מדיניות הועדה משנת 2020 נדרש שטח משותף לתפקוד הבניין שלא פחות מ-35% משטח הקומה. בבקשה הנ"ל מבוקש 14% בלבד שכולל לובי וחדר מדרגות.
 4. קיימת חריגה בקווי הבניין הקדמי והאחורי בחלק מהקירות החיצוניים וחדר שירות בהמשך לממ"דים שבקומות העליונות.
 5. שטח המחסן הדירתי חורג מהמותר בתכנית.
 6. דירת הגג מוצעת ללא נסיגה ממעקות הגג בניגוד להוראות תכנית ג1.
 7. הבקשה נדחתה ע"י מכון הרישוי.
 8. לא ניתן לאשר הקלות כמותיות לפי תקנות התכנון והבנייה בנוסף לתמריצי התמ"א 38.
- ב. לא לאשר ההקלה של 5% עבור מעלית נוגדת תקנות התכנון והבנייה שכן מדובר בבניין לא גבוה מבחינת תכנית 319 וכן תוספת שטחי שרות נותן זכויות למעלית.
- ג. לא לאשר הקלה של 5% לשתי הקומות החדשות מאחר ושתי הקומות הנ"ל ניתנות מתוקף התמ"א 38 ואין כפל זכויות מכח תמ"א 38.
- ד. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לעניין החריגה בתכנון מהתכניות התקפות במספר הקומות ומספר יח"ד ולדחות שאר טענות המתנגדים שכאן אינן מוצדקות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית ירח 10

גוש : 7068 חלקה : 24	בקשה מספר : 22-0128
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 20/01/2022
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0627-008
שטח : 499 מ"ר	בקשת מידע : 202000973
	תא' מסירת מידע : 05/07/2020

מבקש הבקשה : כהן ניסן
סנש חנה 9, תל אביב - יפו 6761714

עורך הבקשה : פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 51.74,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חלל משחקים,

בקומת הקרקע : אחר : ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,

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

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. כהן נופר 2. שילה לילך	רחוב בית ירח 8, תל אביב - יפו 6772990	

עיקרי ההתנגדויות :

ההתנגדות הוגשה ע"י בעלי 2 מבנים חד קומתיים, נוספים בחלקה, קיימים בקיר משותף ביניהם, בחשש לניצול זכויות המתנגדים בעתיד.

התייחסות להתנגדויות :

שטחי הבניה במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע, הוגשו בהתחשב בחלק היחסי של המבקשים. יצוין, כי תכנית התקפה מעודדת הריסה ובניה מחדש תוך ניצול מרבית זכויות הבניה, הנ"ל במידה וכל בעלי הזכויות בנכס היו מגישים בקשה אחת להריסה ובניה בו זמנית בקיר משותף. בהתאם למפורט לעיל, ממליצה לדחות את ההתנגדויות, היות ולא מדובר בניצול זכויות המתנגדים בבקשה הנדונה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית מזרחית של המגרש (בית ירח 10), ותוספת שתי קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד ("אגף מזרחי").
2. לאשר ההקלות הבאות לניצול הזכויות המקסימליות ושיפור התכנית:
 - הגדלת תכסית הבניין מעבר ל 40% המותרים.
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור 0.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.
 - הנמכת חצר אנגלית לעומק 3.0 מ' לאור ואוויר.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו(רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן שטחי הבניה במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע, הוגשו בהתחשב בחלק היחסי של המבקשים ואין פגיעה מאישור הבקשה בזכויות המתנגדים.

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

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - שטחים משותפים לבניין.
 - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
 - אי פיצול דירה בקומה השנייה וחדר היציאה לגג.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של המבנים שאינם תואמים את הוראות התוכנית [תוכנית 3448, סעיף 13]
3. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

התחייבויות להוצאת היתר

לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית מזרחית של המגרש (בית ירח 10), ותוספת שתי קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד ("אגף מזרחי").
2. לאשר ההקלות הבאות לניצול הזכויות המקסימליות ושיפור התכנית:
 - הגדלת תכסית הבניין מעבר ל 40% המותרים.
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור 0.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.
 - הנמכת חצר אנגלית לעומק 3.0 מ' לאור ואוויר.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו(רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן שטחי הבניה במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע, הוגשו בהתחשב בחלק היחסי של המבקשים ואין פגיעה מאישור הבקשה בזכויות המתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - שטחים משותפים לבניין.
 - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
 - אי פיצול דירה בקומה השנייה וחדר היציאה לגג.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של המבנים שאינם תואמים את הוראות התוכנית [תוכנית 3448, סעיף 13]
3. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

התחייבויות להוצאת היתר

לחיצוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0128 עמ' 56



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גרוסמן מאיר 38 אהלי יעקב 5

גוש : 6992 חלקה : 36	בקשה מספר : 21-1509
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 14/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3709-038
שטח : 1275 מ"ר	בקשת מידע : 202101050
	תא' מסירת מידע : 08/07/2021

מבקש הבקשה : לוינגר אופיר
ת.ד. 97326, תל אביב - יפו 97326

עורך הבקשה : ביטון מור
אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2603, קומה בה מתבצעת התוספת : 2, שטח התוספת (מ"ר) : 35, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 95, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : לא מתוכננים שינויים פנימיים, תוספת אחרת : מרפסת כהקלה לתכנית ובליטה מקווי בניין תכנית 2603א, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
דיירי הבניינים במתחם של רחוב גרוסמן 38 (אהלי יעקב 1,3,5,7), בניינים בני יותר מ-50 שנה, התחילו התארגנות לפרויקט פינני-בינוי, כבר מנהלים מו"מ עם משרדי עורכי דין וחברות בנייה. מגיש הבקשה מודע לזה וכנראה חותר לקבל יתרון מול הקבלן שאמור לקחת את הפרויקט. מתן הקלות למבקש עכשיו יביא שורה של בקשות דומות מדיירים נוספים הרוצים לקבל דירות יותר גדולות. מתן הקלות לדירות בודדות במתחם בעיתוי הזה עלול לחסום את התקדמות המשא ומתן בפרויקט ולסכל את פתרון התחדשות ומיגון הדירות של כ-50 משפחות וגם בניית דירות חדשות בפרויקט. אנחנו מתנגדים בתוקף למתן הקלות לדירות בודדות במתחם בשלב זה ומבקשים מעיריית תל-אביב לא לאפשר הקלות במתחם לדירות בודדות וכך לסייע לקדם את הפרויקט שייתן פתרון דיור הולם לכל המשפחות במתחם (כולל המבקש) ולעודד משפחות שיירכשו דירות חדשות.	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	1. פרחי איסק 2. פרחי אלוה

לא ניתן להמליץ על הבקשה מבחינה מרחבית ולכן אין צורך להתייחס באופן ממוקד להתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלון בלוס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אחת בודדת במרכז הבניין בקומה השנייה מעל העמודים, שכן :

1. מדובר בהרחבה לכיוון חזית לרחוב ללא הרחבת שאר הדירות בבניין בניגוד לעקרונות התכנית לעניין סידור בניה רציפה וחזית אחידה לאורך הרחוב.
 2. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת מרפסת מעל 40% מהמרווח הקדמי בחזית לרחוב.
 3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת הרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין.
 4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא צביעת המפרט, ללא הצגת חלוקת הדירה לחדרים, ללא סימון שטחם ויעודם.
 5. הוגשה ללא הוכחת התאמת הבניין לדרישות תקן ישראלי 413, ללא חישובים סטטיים מתאימים וללא הצגת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים.
- הבקשה נבחנה ללא התייחסות להתנגדות.
- ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אחת בודדת במרכז הבניין בקומה השנייה מעל העמודים, שכן :
1. מדובר בהרחבה לכיוון חזית לרחוב ללא הרחבת שאר הדירות בבניין בניגוד לעקרונות התכנית לעניין סידור בניה רציפה וחזית אחידה לאורך הרחוב.
 2. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת מרפסת מעל 40% מהמרווח הקדמי בחזית לרחוב.
 3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת הרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין.
 4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא צביעת המפרט, ללא הצגת חלוקת הדירה לחדרים, ללא סימון שטחם ויעודם.
 5. הוגשה ללא הוכחת התאמת הבניין לדרישות תקן ישראלי 413, ללא חישובים סטטיים מתאימים וללא הצגת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים.
- הבקשה נבחנה ללא התייחסות להתנגדות.
- ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שקד 46

גוש : 6993 חלקה : 121	בקשה מספר : 21-1551
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 21/11/2021
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 3707-044
שטח : 10594.66 מ"ר	בקשת מידע : 202101856
	תא' מסירת מידע : 04/11/2021

מבקש הבקשה : בן עטר ניסים
שקד 46 , תל אביב - יפו 6819843
בן עטר מוזל
שקד 46 , תל אביב - יפו 6819843

עורך הבקשה : מוזס אלדר
הורד 330 , עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 54.8, שטח פרגולה (מ"ר) : 10, חומר הפרגולה : בניה קלה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2018, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 17.23, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלון בלום)

לא להמליץ על הבקשה להקמת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרום מזרחית, בקומה העליונה באגף המזרחי, עם פרגולה על מרפסת הגג הסמוכה לו ושינויים בדירה, שכן :

- המפרט המתוקן הוגש ללא הצגת המשך העמודים שהוספו כמקובל ולא ניתן לבחון אופן השפעת הבניה על הגג לבניין כולו.
- כוללת תוספת חלון במטבח לכיוון דירת השכן בקיר משותף ביניהם שלא בהתאם לקיים ביתר הקומות ועלול לגרום מטריד לדירה הסמוכה ולשאר הדירות בבניין.

הערה : חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון :

דורון ספיר : מה זה לא להמליץ, צריך לרשום לא לאשר.
מלי פולישוק : כתוב שאין מפרט עמודים וזה עלול להשפיע בצדק על בנייה על הגג, אי אפשר להגיד לו להכין מפרט?
יבגניה פלוטקין : בבקשה הזאת חדר היציאה לגג הוגש מחומר קל, למרות שכל השכנים בנויים בבנייה קשיחה. משום סיבה החליטו להגיש מחומר קל, שכמובן לא דורש את בדיקת יציבות הבניין. היינו בשיחות עם עורך הבקשה ואמרנו לו שצריך להתאים לבנוי באופן סמוך אליו, השכנים, וגם כן לתת פתרון לחלונות, לבדוק את המצב הקונסטרוקטיבי של הבניין ולהציג אותו באופן ברור. יש הבדל בין בנייה קלה לבנייה קשיחה. אני מדברת רק על בניית חדר יציאה לגג וזאת הייתה מהות הבקשה. בהמשך לזה, אחרי לא מעט שיחות, הוגש לנו שוב פעם מפרט מתוקן עם פתח חלון לכיוון השכן כאשר הוא ידע שאצל השכן אי אפשר לבנות. בנוסף לזה, לא נעשתה שום בדיקה קונסטרוקטיבית של הבניין כפי

שביקשנו. בסופו של דבר, התקשרנו אליו שוב פעם אך לא היה מענה וזאת ההמלצה. הבדיקה הקונסטרוקטיבית עלולה להשפיע על השכנים כי הלקוח שלנו לא רק מבקש, אלא גם השכנים מתחתיו אמורים לדעת מה אופן חיזוק הבניין, אם זה בתוך הקירות או לא בתוך הקירות. ההמלצה שלנו ניתנה בהתאם.

מלי פולישוק: זה שההמלצה שלכם נכונה, זה אין ספק.

ליאור שפירא: למה במקרה של סירוב, אתם לא מודיעים למבקש?

יבגניה פלוטקין: במערכת שלנו ברגע שאני שולחת המלצה שלילית לעורך הבקשה, יש אופציה גם לשלוח למבקש.

מאיר אלואיל: תסתכל בסוף ההמלצה, מופיע שחוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

מלי פולישוק: צריך לחשוב על ניסוח חוות הדעת. כי מה שאת מתארת זה מצוין.

ליאור שפירא: מספרים שדיברו עם המבקש, אך לא רשום בתוך הדרפט.

ערן אברמוביץ: כתוב בהערות לבקשה.

יבגניה פלוטקין: אנחנו מדברים עם איש מקצוע לפני שאנחנו מגיעים להמלצה סופית.

אודי כרמלי: אני חושב שיש איזשהי חוסר הבנה בסיסי שלך בחוק התכנון והבנייה. אני אשמח לתת לך שיעור נפרד, מה מעמדו של עורך בקשה ומה מעמדו של מבקש הבקשה. לפי החוק, אני מתנהל רק מול עורך הבקשה.

דורון ספיר: מה שנאמר פה שחוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה, צריך לציין ולהוסיף שחוות הדעת נמסרה גם למבקש הבקשה.

מלי פולישוק: אם הפירוט הזה יהיה מפורט בחוות הדעת, שלא נענו והמבקש יקבל את הפירוט ויראה מי בעצם לא עשה את העבודה, יכול להיות שזה ישפיע בהמשך גם על עורכים אחרים שההתנהלות שלהם היא שקופה, ואז אולי הם ישנו את דרכם.

ערן אברמוביץ: אחרי ההחלטה, יש אפשרות למבקש להיכנס לאתר ולראות את הדרפט עם כל ההערות.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרום מזרחית, בקומה העליונה באגף המזרחי, עם פרגולה על מרפסת הגג הסמוכה לו ושינויים בדירה, שכן:

- המפרט המתוקן הוגש ללא הצגת המשך העמודים שהוספו כמקובל ולא ניתן לבחון אופן השפעת הבניה על הגג לבניין כולו.
- כוללת תוספת חלון במטבח לכיוון דירת השכן בקיר משותף ביניהם שלא בהתאם לקיים ביתר הקומות ועלול לגרום מטריד לדירה הסמוכה ולשאר הדירות בבניין.

הערה: חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קפלנסקי 12

גוש : 6985 חלקה : 61	בקשה מספר : 21-1597
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 28/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3641-012
שטח : 501 מ"ר	בקשת מידע : 201900308
	תא' מסירת מידע : 24/03/2019

מבקש הבקשה : מושיב יפה
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021
מושיב דוד
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021
בן שחר עמית
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021
בן שחר יעל
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021

עורך הבקשה : שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : א גג,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אור זנד)

לאשר את הבקשה לשינויים עבור 2 דירות בקומה השנייה והקמת בניה על הגג מכוח תכנית ג1 עבור הדירות הנ"ל , כהקלה :
- לבניה בסטייה לטיפול ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר בדירות תחתונות לשם תכנון אופטימלי בהמשך לקיים

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
7. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

תנאים להתחלת עבודות

הריסת תוספות בניה החורגות מהמותר ע"פ תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר (במידה ושייכים למבקשים).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים עבור 2 דירות בקומה השנייה והקמת בניה על הגג מכוח תכנית ג1 עבור הדירות הנ"ל , כהקלה:

- לבניה בסטייה לטיפול ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאוסר בדירות תחתונות לשם תכנון אופטימלי בהמשך לקיים

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
7. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

תנאים להתחלת עבודות

הריסת תוספות בניה החורגות מהמותר ע"פ תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר (במידה ושייכים למבקשים).

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה כרם חמד 20

בקשה מספר:	21-1663	גוש:	6981 חלקה: 140
תאריך בקשה:	09/12/2021	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3589-020	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201902546	שטח:	542 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/01/2020		

מבקש הבקשה: גבריאל ניר
כרם חמד 20, תל אביב - יפו 6687121
גבריאל מיכל
כרם חמד 20, תל אביב - יפו 6687121

עורך הבקשה: זיבגורסקי אלכס
שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: תוספת לדירה קיימת בשטח של 60 מ"ר כהקלה,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה הדירה הצפונית בקומת קרקע כולל ממ"ד, שכן:
1. כוללת חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי המזרחי שפורסמה כהקלה ללא הצדקה תכנונית לכך מאחר ושאר הדירות בבניין אושרו ללא הקלה לכיוון זה וניתן לממש את הזכויות במסגרת קווי בניין מותרים.
 2. הוגשה ללא התייחסות למחסן הקיים ללא היתר במרווח הקדמי בסמוך לדירה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר בגדר סטייה ניכרת.
 3. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת, אך הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
 4. הוגשה ללא הצגת הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין בניגוד להוראות התכנית.
 5. הוגשה ללא תכנית פיתוח שטח כמקובל, ללא הצגת שבילים משותפים לגישה לבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה הדירה הצפונית בקומת קרקע כולל ממ"ד, שכן:

6. כוללת חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי המזרחי שפורסמה כהקלה ללא הצדקה תכנונית לכך מאחר ושאר הדירות בבניין אושרו ללא הקלה לכיוון זה וניתן לממש את הזכויות במסגרת קווי בניין מותרים.
7. הוגשה ללא התייחסות למחסן הקיים ללא היתר במרווח הקדמי בסמוך לדירה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר בגדר סטייה ניכרת.
8. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת, אך הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
9. הוגשה ללא הצגת הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין בניגוד להוראות התכנית.
10. הוגשה ללא תכנית פיתוח שטח כמקובל, ללא הצגת שבילים משותפים לגישה לבניין.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1663 עמ' 64



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 49 סומקן 8

גוש : 6997 חלקה : 177	בקשה מספר : 21-1723
שכונה : (יפו ד') (גבעת התמרים	תאריך בקשה : 22/12/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3770-049
שטח : 699 מ"ר	בקשת מידע : 201901366
	תא' מסירת מידע : 29/08/2019

מבקש הבקשה : שיא מרחבים בסומקן 8 בע"מ
היצירה 29 , רמת גן 5252171

עורך הבקשה : כהן מוטי
עמיאל 18 , תל אביב - יפו 6226339

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 14, מספר יח"ד מורחבות : 16, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, קומה ה, קומה ו, קומת גג, שטח התוספת (מ"ר) : 685, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מעלית ובינוי מהלך גרם מדרגות, תוספת אחרת : תוספת ממ"דים ומרפסות,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 136, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אור זנד) :

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 16 יחידות דיור ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לשם הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת העמודים ותוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סך הכול תוספת 13 יחידות דיור חדשות כך שלאחר התוספת הבניין מוצע עם 30 יחידות דיור, בהתאם לפרסומים לתוספת תמריצי תמ"א 38 בגין :
 - הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 ומילוי קומת העמודים מפולשת, סך כל 7.5 קומות (כולל קומת קרקע/קומה מפולשת)
 - הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות,
 - הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכוח תמ"א 38, סך הכל בבניין 30 יח"ד,
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
 - עיבוי קירות קיימים והקטנת קו בניין הצדדי בהתאם,

כהקלה ל :

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 2 מ' מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר על מנת לצור חזית אחידה עם ממ"דים,

בכפוף לכל דין ובתנאים טכניים הבאים :

2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.



2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור הבניין לחשמל.
6. הגשת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 13 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות התכן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. 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.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7288 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא השתתף בדיון.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 16 יחידות דיור ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לשם הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת העמודים ותוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סך הכול תוספת 13 יחידות דיור חדשות כך שלאחר התוספת הבניין מוצע עם 30 יחידות דיור, בהתאם לפרסומים לתוספת תמריצי תמ"א 38 בגין:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38 ומילוי קומת העמודים מפולשת, סך כל 7.5 קומות (כולל קומת קרקע/קומה מפולשת)

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות,

- הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38, סך הכל בבניין 30 יח"ד,

- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות

- עיבוי קירות קיימים והקטנת קו בניין הצדדי בהתאם,

כהקלה ל:



- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 2 מ' מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר על מנת לצור חזית אחידה עם ממ"דים,

בהמשך לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

בכפוף לכל דין ובתנאים טכניים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישומם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור הבניין לחשמל.
6. הגשת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 13 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות התקן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7288 נ.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ולפסון 44

בקשה מספר:	21-1279	גוש:	9021 חלקה: 9
תאריך בקשה:	05/10/2021	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0033-044	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	202101132	שטח:	340.8 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/07/2021		

מבקש הבקשה: שריון גיל
יערי מאיר 17, תל אביב - יפו 6937117

עורך הבקשה: שלום אורי
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65786

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 177.44,

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: חדר אשפה,

בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת קרקע, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,

בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2021 התקבלו התנגדויות.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת, וושח עזיזה, דיירת הבניין המתגוררת משנת 1980 בדמי מפתח בבניין נשוא הבקשה ומוצאת כי הבקשה לא רק שפוגעת ברכושה ובזכויותיה, ובאורחות חייה. יש לציין כי נשוא תמא 38 2 (הריסה בנייה) מדובר כבר יותר משלוש שנים והוגשו בקשות ע"י המבקש כשבמהלך תקופה זו המתנגדת יושבת מודאגת וחסרת יכולת להגן על עצמה מפני המבקש. מבקש ההיתר מתעלם ואינו מתקשר עם המתנגדת שאינה יודעת לאן פניה מועדות ומה יהיה איתה, המתנגדת אישה בגיל מבוגר שאינה יכולה לקבל הלוואות או משכנתאות לצורך רכישת דירה. אישורה של הבקשה על כלל ההקלות תפגע אנושות במתנגדת באיכות חייה ובזכויותיה.

מבוקש להשהות היתר ובקשה זו של המבקש עד לאחר סגירת הסכם פינוי ופיצוי מסודר למתנגדת

התייחסות להתנגדויות:

הנושא הינו נושא קנייני. הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)

א. לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים למגורים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 12 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

21-1279 עמ' 69

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניית במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר לשיפור תכנון,
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר
3. ניווד זכויות בין הקומות לתכנון אופטימלי
4. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לתכנון אופטימלי,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים הבאים:

- ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, מאחר ולפי תב"ע 3844 רחוב וולפסון בחלקו הסמוך לנכס הוגדר כשצ"פ וסגור לתנועה כלי רכב על ידי רשות תמרוך מקומית, ניתן להכיר במגרש כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.
- ג. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות מחמת חוסר סמכות הוועדה המקומית לדון בסכסוך קנייני במישור היחסים שבין בעלי הזכויות לבין דייר מוגן ולאשר את הבקשה להיתר. הוועדה המקומית רשמה הפניה את דברי היזם לפיה הוא פועל למצוא למתנגדת דיור חלופי בדמי מפתח או לחלופין להציע לה פיצוי כספי.

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. תצהיר עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים
6. אישור הגורמים הנדרשים ע"פ דין לשלב בקרת תכן

תנאים לאיכלוס

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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים.
3. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר.

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים לאיכלוס

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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים.
3. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

א. לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים למגורים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 12 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

5. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר לשיפור תכנון,
6. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר
7. ניווד זכויות בין הקומות לתכנון אופטימלי
8. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לתכנון אופטימלי,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים הבאים:

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, מאחר ולפי תב"ע 3844 רחוב וולפסון בחלקו הסמוך לנכס הוגדר כשצ"פ וסגור לתנועה כלי רכב על ידי רשות תמרור מקומית, ניתן להכיר במגרש כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

ג. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות מחמת חוסר סמכות הוועדה המקומית לדון בסכסוך קנייני במישור היחסיים שבין בעלי הזכויות לבין דייר מוגן ולאשר את הבקשה להיתר. הועדה המקומית רשמה הפניה את דברי היזם לפיה הוא פועל למצוא למתנגדת דיור חלופי בדמי מפתח או לחלופין להציע לה פיצוי כספי.

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים לאיכלוס

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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים.
3. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סוקרטס 15 חריף אייזיק 30

בקשה מספר:	21-1383	גוש:	7000 חלקה: 228
תאריך בקשה:	24/10/2021	שכונה:	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3410-015	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201902560	שטח:	743 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/01/2020		

מבקש הבקשה: קל-בט- חיזוק מבנים בע"מ
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 12, מספר יח"ד מורחבות: 16, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, שטח התוספת (מ"ר): 25, כיוון התוספת: לצד,

העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38, עבור 16 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות.
כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קידמית לרחוב אייזיק חריף בשיעור של 2.4 מטר מעבר לקו בניין המותר, מהווה 40% מהמרווח הקידמי המותר
 - תוספת עד 5% משטח המגרש מעל לאחוזי הבניה המותרים, עבור התקנת מעלית.
- בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה שכן הנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

תנאים למתן היתר

- מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
- מתן התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור המקומות החסרים.
- הסרה של "עמודים" מחזית המרפסות.
- אישור מהנדס בטיחות למתקן החנייה.
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון 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.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות



3. האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18990 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
איש הקשר : אסף נחשון, achshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902560 על כל 22 סעיפיה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38, עבור 16 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות.
כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת גזוזטראות לחזית קידמית לרחוב איזיק חריף בשיעור של 2.4 מטר מעבר לקו בניין המותר, מהווה 40% מהמרווח הקידמי המותר
- תוספת עד 5% משטח המגרש מעל לאחוזי הבניה המותרים, עבור התקנת מעלית.
2. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה שכן הנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

תנאים למתן היתר

1. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. מתן התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור המקומות החסרים.
3. הסרה של "עמודים" מחזית המרפסות.
4. אישור מהנדס בטיחות למתקן החנייה.
5. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8. תשלום אגרות והיטלים.



תנאים בהיתר

1. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
2. 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 18990 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

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. 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 03-7240662.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902560 על כל 22 סעיפיה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קישון אפרים 17

גוש : 6930 חלקה : 29	בקשה מספר : 21-1530
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 15/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0173-017
שטח : 235 מ"ר	בקשת מידע : 201801103
	תא' מסירת מידע : 17/07/2018

מבקש הבקשה : רוב-פז ושות' בע"מ
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
גז-עד בע"מ
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
גיל-עם ייזום ועיצוב בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817

עורך הבקשה : גולדוסר דורון
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 366.18,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : יחידת דיור אחת, כמות חנויות : 2,

בקומות : קומה מסחרית עבור : 2 חנויות, כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 13,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : גג טכני רכוש משותף,

בחצר : אחר : גינה פרטית השייכת ליח"ד בקומת קרקע,

פירוט נוסף : הריסת בניין קיים בן 2 קומות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י סרגיי חנוכייב)

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן שתי קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 11 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:
 - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי התוכנית, כולל קומת קרקע- פרסום מכח התמ"א
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותר- לצורך שיפור התכנון של יחידות המגורים.
 - הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.50 מ' במקום 5.0 מ' המותרים- נוגדת מדיניות הועדה אך נועדה לשיפור דירות המגורים המוצעות.
 - הקלה לבניית מגורים חלקית כלפי חצר אחורית- לא נדרש מאחר ומותר לפי המדיניות התקפה בעת הוצאת התיק המידע.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לפי פרוטוקל 219.

21-1530 עמ' 75

2. לאשר חריגה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 בגין הקלה לבניית חדר המדרגות במרכז הבניין בחריגה עד 30% מקו הבניין המותר לעומת 10% הנקבעים במדיניות, שכן מדובר חריגה נקודתית של חדר המדרגות בלבד שנחוצה לתכנון מיטבי לשם מימוש מלוא הזכויות במגרש הקטן ולא הוגשו התנגדויות.

3. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13.34 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' לתקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר באזור עצמו וברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור מתוכננים חניונים ציבוריים רבים.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור מקומות חנייה חסרים
3. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ובמסגרת עבודה זו יבוצעו עוגנים/מרתפים החודרים לגבולות המרחב הציבורי, יש צורך בתיאום הנדסי מאושר לפני כניסה לביצוע. נא לתאם פגישה עם מנהלת מדור תיאום הנדסי: דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7247029.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לאיכלוס

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

דורון ספיר: הריסת בניין קיים בן 2 קומות
ערן אברמוביץ: צריך לתקן במהות הבקשה עבור 11 יחידות דיור.
יבגניה פלוטקין: עבור 12 יחידות דיור זה כולל דירה אחת בקומת הקרקע. סה"כ 12 יחידות. במקום 11 לרשום 12.
ערן אברמוביץ: גם בחוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. **לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן שתי קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:**
 - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי התוכנית, כולל קומת קרקע- פרסום מכוח התמ"א
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותר- לצורך שיפור התכנון של יחידות המגורים.
 - הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.50 מ' במקום 5.0 מ' המותרים- נוגדת מדיניות הועדה אך נועדה לשיפור דירות המגורים המוצעות.
 - הקלה לבניית מגורים חלקית כלפי חצר אחורית- לא נדרש מאחר ומותר לפי המדיניות התקפה בעת הוצאת התיק המידע.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לפי פרוטוקל 219.
2. **לאשר חריגה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 בגין הקלה לבניית חדר המדרגות במרכז הבניין בחריגה עד 30% מקו הבניין המותר לעומת 10% הנקבעים במדיניות, שכן מדובר חריגה נקודתית של חדר המדרגות בלבד שנחוצה לתכנון מיטבי לשם מימוש מלא הזכויות במגרש הקטן ולא הוגשו התנגדויות.**
3. **בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13.34 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' לתקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר באזור עצמו וברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור מתוכננים חניונים ציבוריים רבים.**

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור מקומות חנייה חסרים
3. מבקשי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ובמסגרת עבודה זו יבוצעו עוגנים/מרתפים החודרים לגבולות המרחב הציבורי, יש צורך בתיאום הנדסי מאושר לפני כניסה לביצוע. נא לתאם פגישה עם מנהלת מדור תיאום הנדסי : דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il, טל : 03-7247029.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.



תנאים לאיכלוס

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מכלל יופי 23

גוש : 7043 חלקה : 19	בקשה מספר : 21-1468
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 08/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין :
שטח : 512 מ"ר	בקשת מידע : 202001837
	תא' מסירת מידע : 24/11/2020

מבקש הבקשה : אמסיס נחלה
ויקטור הוגו 6, תל אביב - יפו 6809249

עורך הבקשה : אל בווראת פרסאן
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 1,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יהונתן הוכמן)

- לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה מעל הקיים באגף המזרחי לטובת הוספת דירה חדשה דו-מפלסית, שכן:
1. כוללת הגדלת שטח הדירה שנוספה מעבר לשטח הנקבע בתכנית (של 110 מ"ר) ולא ניתן לבחון האם התכנון המבוקש תואם לחלק היחסי של המבוקש ואינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר הבעלים בנכס שבעלותו טרם הוסדרה.
 2. כוללת תוספת חדר מדרגות אטום בבליטה מדופן הבניין הקיים עד גבול המגרש הקדמי בתחום המדרכה העירונית בניגוד להוראות התוכנית לפיה ניתן להגביל הבנייה בחלק מהמגרש הסמוך לדרך ולחייב בעל המגרש לתת זכות מעבר להולכי רגל ולפתח את השטח באופן שישתלב בדרך הגובלת.
 3. הוגשה ללא הוכחת התאמה אדריכלית בין האגפים בבניין כתוצאה מהתוספת, כאשר ההקלה שפורסמה לגובה אינה רלוונטית מאחר והתוכנית לא מגבילה את הגובה המותר לאזור מגורים ה' בו נמצא הנכס, אלא מספר קומות בלבד.
 4. כוללת הגדלת תכסית הבנייה חלקית על הגג מעבר ל-75% המקובלים באזור בדרך הקלה ומהווה הפיכתה לקומה בניגוד לעקרונות הבינוי.
 5. הוגשה ללא הצגת שטח הדירות בממוצע שלא יקטן מ-90 מ"ר כפי שנקבע בתקנות התוכנית.
 6. נוגדת מדיניות עיצוב יפו ואת ההנחיות המרחביות לנפח, מרפסות ופתחים.
 1. הוגשה עם תכנון עתידי לבניה בנכס כולו כפי שנדרש במדיניות עיצוב יפו, אך התכנון שהוצג אינו מיטבי ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר.
 7. סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף מאחר והוגשה ללא התייחסות לעץ קיים בוגר לעקירה וללא הצגת סקר עצים.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה מעל הקיים באגף המזרחי לטובת הוספת דירה חדשה דו-מפלסית, שכן:
8. כוללת הגדלת שטח הדירה שנוספה מעבר לשטח הנקבע בתכנית (של 110 מ"ר) ולא ניתן לבחון האם התכנון המבוקש תואם לחלק היחסי של המבקש ואינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר הבעלים בנכס שבעלותו טרם הוסדרה.
 9. כוללת תוספת חדר מדרגות אטום בבליטה מדופן הבניין הקיים עד גבול המגרש הקדמי בתחום המדרכה העירונית בניגוד להוראות התוכנית לפיה ניתן להגביל הבנייה בחלק מהמגרש הסמוך לדרך ולחייב בעל המגרש לתת זכות מעבר להולכי רגל ולפתח את השטח באופן שישתלב בדרך הגובלת.
 10. הוגשה ללא הוכחת התאמה אדריכלית בין האגפים בבניין כתוצאה מהתוספת, כאשר ההקלה שפורסמה לגובה אינה רלוונטית מאחר והתוכנית לא מגבילה את הגובה המותר לאזור מגורים ה' בו נמצא הנכס, אלא מספר קומות בלבד.
 11. כוללת הגדלת תכנית הבנייה חלקית על הגג מעבר ל-75% המקובלים באזור בדרך הקלה ומהווה הפיכתה לקומה בניגוד לעקרונות הבינוי.
 12. הוגשה ללא הצגת שטח הדירות בממוצע שלא יקטן מ-90 מ"ר כפי שנקבע בתקנות התוכנית.
 13. נוגדת מדיניות עיצוב יפו ואת ההנחיות המרחביות לנפח, מרפסות ופתחים.
 2. הוגשה עם תכנון עתידי לבניה בנכס כולו כפי שנדרש במדיניות עיצוב יפו, אך התכנון שהוצג אינו מיטבי ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר.
 14. סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף מאחר והוגשה ללא התייחסות לעץ קיים בוגר לעקירה וללא הצגת סקר עצים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ויקטור הוגו 11 ירושלים 60

בקשה מספר: 21-1482
תאריך בקשה: 09/11/2021
תיק בניין: 3001-060
בקשת מידע: 201902615
תא' מסירת מידע: 09/02/2020

גוש: 7076 חלקה: 41
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
שטח: 411 מ"ר

מבקש הבקשה: דביר הנדסה מתחם שדרות ירושלים 60 בע"מ
מצדה 27, בני ברק 5120100

עורך הבקשה: ארבל עמיחי
טהון יהושע 23, קדימה-צורן 6092000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 614.09,

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, חדרי עזר, אחר: חניון רובוטי,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי כניסה, חדר מדרגות, דירת קוטג', כמות חנויות: 4, כמות חדרי שירותים: 5,

בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות ומשרדים, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 18,

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

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: אזורים טכניים ופילרים, משטח תפעולי לחנייה רובוטית, כמות מקומות חניה: 21, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 34.5,

פירוט נוסף: בנייה מעל מסחר,

נפח חפירה (מ"ק): 2,104.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אדריס עביר	שדרות ירושלים 60, תל אביב - יפו 6809008	בהתחלה סוכם עם היזם ליתן לי חנייה וברגע האמת לא הצמיד חנייה לנכס שלי כמוסכם וכמובטח, ובגלל זה היזם פשוט ניתק כל מגע איתי ולא מעדכן אותי בכלום, ובמקום לקיים את הבטחתו להצמיד חנייה לנכס שלי הוא דווקא שולח לי תביעות הן בבימ"ש מחוזי והן אצל המפקחת -שני הליכים שמתנהלים כיום ביני לבין היזם. אי הצמדת חנייה לנכס שלי כמוסכם יפגע בי קשות, וזה גם מפלה אותי לרעה שכן כל בעלי הנכסים האחרים כן קיבלו חנייה, לרבות החדשים.
2. אדריס עביר	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	כני"ל
3. גבארין מוכתאר	דרך בן צבי 2, תל אביב - יפו 6818164	כני"ל
4. פורת אהוד	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	כני"ל

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות על ידי בעלי זכות בנכס ועל ידי מיופה כוחם ולהלן עיקרי ההתנגדות:
- לא מסופק חניות עבור כל היחידות בבניין הקיים לרבות לחנות המתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה לא הומלצה על ידי תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ולכן ניתן לקבל את ההתנגדויות בנושא תנועה וחנייה.

חות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג עם המשך חדר מדרגות ופיר מעלית מעליה, למגורים ומסחר בקומת הקרקע בחזית לשדרות ירושלים ועם 18 יחידות דיור, שכן:
 - א. כוללת מבניה מכוח תמ"א 38 בתחום יפו היסטורית, אך הוגשה בניגוד למדיניות הוועדה ונמסר בתיק המידע לעניין חובת תיאום עם צוות התכנון כתנאי סף להגשתה אך הדבר לא בוצע בניגוד לנקבע בתקנות ולא מאפשרת בחינה מרחבית.
 - ב. הוגשה ללא סימון קווי הבניין המותרים הנכונים, חישוב תיאורטי להיקף תמריצי תמ"א 38 מותרים, כל המידות, כל המפלסים וחישוב שטחים מדויק הדרושים לבחינת הבקשה.
 - ג. התכנון אינו סביר לרבות (בין השאר) מרווחים שנתרו בין הבניינים במגרשים הסמוכים של כ-4 מטרים בלבד ועם קיר בגבול מגרש שאינו חופף ולא הוכח שלא יהווה מטרד לבניין הגובל והדבר בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ובתב"ע. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ד. לא הומלצה על ידי צוות התכנון לבקשה הכוללת חריגה ממדיניות לעניין מספר קומות (9 קומות כולל קומת גג במקום 8 קומות כולל קומת גג), דרישה לתאום תכנון לשם בחינת היקף ואופן מתן התמריצים מכוח תמ"א 38 עבור המבנה הנדון וזאת בחריגה ממדיניות.
 - ה. סורבה במכון הרישוי בתחנות תנועה וחנייה, אשפה אדריכלות (פיתוח שטח) ותיקון התכנית עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
2. לקבל טענות המתנגדים לנושא תנועה וחנייה מכיוון שהבקשה לא הומלצה על ידי תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

2. לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג עם המשך חדר מדרגות ופיר מעלית מעליה, למגורים ומסחר בקומת הקרקע בחזית לשדרות ירושלים ועם 18 יחידות דיור, שכן:
 - א. כוללת מבניה מכוח תמ"א 38 בתחום יפו היסטורית, אך הוגשה בניגוד למדיניות הוועדה ונמסר בתיק המידע לעניין חובת תיאום עם צוות התכנון כתנאי סף להגשתה אך הדבר לא בוצע בניגוד לנקבע בתקנות ולא מאפשרת בחינה מרחבית.
 - א. הוגשה ללא סימון קווי הבניין המותרים הנכונים, חישוב תיאורטי להיקף תמריצי תמ"א 38 מותרים, כל המידות, כל המפלסים וחישוב שטחים מדויק הדרושים לבחינת הבקשה.
 - ב. התכנון אינו סביר לרבות (בין השאר) מרווחים שנתרו בין הבניינים במגרשים הסמוכים של כ-4 מטרים בלבד ועם קיר בגבול מגרש שאינו חופף ולא הוכח שלא יהווה מטרד לבניין הגובל והדבר בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ובתב"ע. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ג. לא הומלצה על ידי צוות התכנון לבקשה הכוללת חריגה ממדיניות לעניין מספר קומות (9 קומות כולל קומת גג במקום 8 קומות כולל קומת גג), דרישה לתאום תכנון לשם בחינת היקף ואופן מתן התמריצים מכוח תמ"א 38 עבור המבנה הנדון וזאת בחריגה ממדיניות.
 - ד. סורבה במכון הרישוי בתחנות תנועה וחנייה, אשפה אדריכלות (פיתוח שטח) ותיקון התכנית עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
2. לקבל טענות המתנגדים לנושא תנועה וחנייה מכיוון שהבקשה לא הומלצה על ידי תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

82 עמ' 21-1482



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 84

חתימה על התצהיר **לא תהווה תנאי לקליטת בקשה**, אך תשוקף לידיעתה של הוועדה בעת האישור. מהלך זה מייצר שקיפות ומהווה שומר סף, אשר לכל הפחות מביא לידיעת היזמים, הגורמים העירוניים, הוועדה ובמידה מסוימת גם בעלי הנכסים, את דברי החוק ומשמעותיו. עצם הבקשה לחתום על תצהיר, גם אם אינה מחייבת, מייצרת גורם הרתעה ואף עשויה למנוע דיוני סרק ככל שיסתבר שהיזם הביא הסכמות "ריקות מתוכן", באופן שאין באמת היתכנות קניינית לפרויקט.

כאמור, אנו סבורים שעצם הבקשה לחתום על תצהיר מסוג זה, תסייע לעודד התנהלות תקינה של מארגנים ו/או יזמים מול בעלי נכסים בתהליך קידום תמ"א 38, תפחית הפעלת לחץ בלתי סביר על בעלי נכסים, תקדם מעורבות, שקיפות והבנה של הדיירים. יתרה מזאת, לדעתנו התנהלות הוגנת ושקופה בתחילת הדרך, תייצר תהליכי תכנון מהירים וישימים יותר על ידי הפחתת התנגדויות בשלבים המתקדמים של הפרויקט ובכך תביא להאצת תהליכי ההתחדשות בעיר.

במסגרת דיון זה אנו מבקשים את אישור הוועדה להחלת התצהיר מיום ההחלטה.

נספח א' - עיקרי סעיפי החוק הנוגעים לתהליך הקנייני בתמ"א 38:

1. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

החוק מסדיר את פעילותם של מארגני עסקאות פיננסי-בינוי ותמ"א 38. מארגן הוא אדם הפועל לארגון בעלי דירות כשלב ראשון (באמצעות "הסכם לארגון עסקה") לקראת חתימה על עסקת התחדשות עירונית עם יזם בהמשך ("עסקה מלאה"). החוק נועד למנוע התנהלות בלתי מקצועית של מארגנים, הכוללת כבילת בעלי דירות לפרק זמן בלתי מוגבל על בסיס מצגים לא מדויקים או הבטחה לתמורות גבוהות ולא סבירות, ללא בדיקה או גיבוי מקצועי, או סחר בחתימות של בעלי דירות תמורת תגמול כספי מופרז. עיקרי החוק הנוגעים לחובות המארגן:

- **מייצר הבחנה בין "הסכם לארגון עסקה" ובין "עסקה מלאה"** - קובע את צורתם ותוכנם.
- **חובת תרגום** ההסכם לערבית, רוסית או אמהרית לדרישת לפחות 20% מבעלי הדירות.
- **חובת קיום כינוס ומסירת מסמכי עסקה** לפני חתימה. החוק מגדיר גם את אופן עריכת הכנס ותוכנו ואחוז השתתפות.
- **חובות לגבי אופן ההתנהלות**: חובה לפעול בהגינות וזהירות, חובת גילוי נאות, חובת שמירת סודיות, חובת גילוי ניגוד עניינים.
- **פקיעת תוקף הסכם ארגון** לפי לוחות זמנים ומטלות הקבועים מראש.
- **תחולה רטרואקטיבית** של החוק גם על הסכמים שנחתמו טרם חקיקתו.
- **אפשרות לפנות לממונה על פניות דיירים** בטענות כנגד מארגן וכן לבקש אישור בדבר פקיעת הסכם ארגון.

2. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

החוק קובע את הכללים לפעולה לפי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ובין היתר מגדיר את חובות היזם טרם החתמה על עסקה מלאה. עיקרי החוק הנוגעים לחובות היזם:

- **חובת קיום כינוס ומסירת מסמך עיקרי עסקה** - על היזם לקיים כינוס או להשתתף בכינוס עם בעלי הדירות ולמסור לכל אחד מהם מסמך עיקרי הצעה לפני חתימה על עסקה ראשונה. כמו כן, נדרש היזם למסור הודעה לכל בעלי הדירות על מועד חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף.
- **ביטול עסקה על ידי דיירים בשל הפרת חובת כינוס ומתן מסמך עיקרי עסקה** - במקרים בהם נחתמה עסקת לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, וכל עוד לא חתמו על העסקאות 40% מבעלי הדירות בבית המשותף, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על ביטול העסקה.
- **חובת אימות של הסכמת בעל דירה לעבודות ברכוש המשותף על ידי עורך דין** - החוק מחייב כי הסכמת בעל דירה לביצוע עבודות ברכוש המשותף לפי תכנית החיזוק תיעשה בכתב ותאומת על ידי עורך דין. זאת, על מנת להבטיח כי הוא מודע למשמעות הסכמתו.
- **חובת מסירת העתק עסקה** - על היזם למסור לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

**נספח ב' - הצהרת מבקש ההיתר/ נציג מבקש ההיתר לגבי תהליך ההתקשרות מול בעלי נכסים
בפרויקטים מתוקף תמ"א 38**

אני הח"מ, _____, נושא/ת ת.ז. שמספרה _____, מבקש ההיתר/ נציג מבקש ההיתר בבקשה מספר _____ (להלן - "מבקש ההיתר"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. ביצעתי ו/או וידאתי כי בוצע הליך התקשרות עם בעלי הנכסים כפי שמפורט בחקיקה הנ"ל:

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008
2. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/ גב' _____, המוכר/ת לי אישית שזיהיתיו/ה לפי ת.ז. מס' _____ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל, וחתם עליה בפני.

_____ תאריך

_____ חתימה וחותמת

_____ שם

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 87

החלטת הוועדה מיום 16.3.2022:

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מדיניות הוועדה המקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)

תא/9144

מטרת הדיון

1. אישור המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה בת קיימה מיום ג', 11.1.22, ט' בשבט התשפ"ב
2. עדכון המדיניות העירונית לבנייה בת קיימה
3. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן בנייה בת קיימה ת"י 5281

מיקום

תחום העיר ת"א-יפו

יזם

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בתיאום ובשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות.

הגדרות

תקנות בנייה ירוקה: תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימה כמשמעותם בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם לייעודים להיקפי הבנייה (להלן – "תקנות בניה ירוקה").

תקן בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בניה ירוקה). התקן מגדיר דרגות שונות של בנייה ירוקה: 55 נקודות 1- כוכב ירוק; 65 נקודות 2- כוכבים; 75 נקודות 3- כוכבים; 83 נקודות 4- כוכבים; 94 נקודות ומעלה 5- כוכבים. ת"י 5281 מציג דרישות מחייבות משני תקנים נוספים: ת"י 5282 – דירוג אנרגטי של מבנים; ות"י 1045 – בידוד תרמי של מבנים (להלן – "תקן בניה ירוקה").

רקע

1. **בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם רשויות פורום ה-15. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בניה ירוקה בבניה חדשה ובשיפוץ מבנים.
2. **בדצמבר 2012** אישרה הוועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בניה והחלתו על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. ברמה הארצית עיריית תל אביב-יפו היתה החלוף שהולך לפני המחנה והחלטתה הציבה יעד מקצועי לערים ולפורום ה-15.
3. **ביולי 2013** אימצו ערי פורום ה-15, בהובלת עיריית תל אביב יפו, מדיניות משותפת של אימוץ תקן בנייה בת קיימה (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה. ההחלטה כללה מתווה מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.
4. **במרץ 2016** עדכנה הוועדה המקומית את המדיניות העירונית וקבעה את הדרישות כהנחיות מרחביות בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. העדכון הרחיב את החלת ההנחיות על סוגי מבנים נוספים ותוספת דרישות ביחס ליעילות אנרגטית ולחסכון במים. **בהתאם להחלטת ועד העיר בערר 5198/16 מוסרי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה שונה מעמדן מהנחיות מרחביות למדיניות ועדה מקומית.**

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 89

5. **בינואר 2018** התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40, רשת של 96 ערים גדולות בעולם המחויבות לפעולה בנושא אקלים, בהתאם ליעדי הסכם פריז מדצמבר 2015. עם קבלתה לארגון התחייבה העיר לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובניה, תחבורה וטיפול בפסולת.

6. **בספטמבר 2020**, 15 שנה אחרי שגובש התקן לבנייה ירוקה והוגדר כוולונטרי, ו-8 שנים לאחר שעיריית תל-אביב יפו אמצה את התקן כדרישה מחייבת - שר הפנים חתם על תקנות בנייה ירוקה כהגדלתם לעיל. התקנות מחייבות בניה חדשה לעמוד ברף המינימלי של תקן (כוכב אחד) ומועד תחילתן מדורג לשתי פעימות לפי ייעודים שונים והיקפי הבנייה. התקנות מאפשרות למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית.

7. **בינואר 2022** החליטו ערי פורום ה-15 בראשות ראש העיר, רוני חולדאי, לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.

בשנים האחרונות חלה קפיצת מדרגה בהיקפי הבנייה הירוקה בישראל, בהתפתחות השוק, התקן לבניה ירוקה ובצבירת ידע תכנוני ומעשי. התקן הישראלי לבניה ירוקה מתעדכן, הוסמכו מכוני התעדה, הוקם איגוד יועצי בניה ירוקה, וחלה עלייה משמעותית בהיצע מוצרים ושירותים. האסדרה של התחום הובילה לירידה במחירים ובעלויות הנלוות. תקנות הבניה הירוקה הפכו את התקן למחייב (לאחר שנים ארוכות שהיה במעמד וולונטרי) הן ביטוי ישיר למגמה זו.

בשנת 2020 פרסמה עיריית תל אביב-יפו תכנית פעולה מפורטת להתמודדות עם שינויי אקלים. בתכנית נקבעו שתי משימות ראשיות: קירור העיר וניהול המים. אחד הכלים המרכזיים להשגת יעדים אלו הוא בינוי מותאם אקלים ויישום קפדני של דרישות בנייה ירוקה בתוכניות והיתרי בנייה. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה, המובאת לאישור כעת היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית.

מצב תכנוני קיים

מדיניות מאושרת לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו (6.6.2016)		
סוג השימוש	סוג בניין / גובה / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
מגורים	בניין חדש לפי תמ"א 38	1
	בניין גבוה (מעל 13 מ') או/ו מתחמי מגורים מעל 120 יח"ד	1
	מעל 30 קומות	2
משרדים	500 מ"ר עד 19 קומות	1
	20 קומות ומעלה או/ו מעל 20,000 מ"ר	2
מסחר	500 – 10,000 מ"ר	1
	מעל 10,000 מ"ר	2
אכסון תיירותי	500 - 6000 מ"ר	1
	מעל 6,000 מ"ר	2
ציבורי	מעל 100 מ"ר ⁽¹⁾	1

(1) מבנה חינוך בשטח הקטן מ-600 מ"ר לא נדרש אישור ממכון התעדה. יאושר ביחידת אדריכל העיר.

דרישות נוספות שאושרו בשנת 2016 :

1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 90

- (2) במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון יש למחזר מי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות.
- (3) הליך אישור בן שלושה שלבים : אישור מקדמי ; אישור שלב א כתנאי למתן טופס תחילת עבודות ; אישור שלב ב כתנאי למתן תעודת גמר.

מצב תכנוני מוצע

1. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות

- א. עדכון טבלת הדרישות לעמידה בתקן בניה בת קיימה לפי השימושים בת"י 5281
- ב. עדכון רמת הדירוג (כוכבים) הנדרשת לבניה חדשה כמפורט בטבלה :

דרישות מחייבות לבנייה בת-קיימה		דירוג מוצע לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו ⁽¹⁾		
בתקנות ⁽²⁾	בערי פורום ה-15 ⁽²⁾	סוג השימוש	סוג בניין / מס' קומות / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
1	1	מגורים	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	2
החל 1.3.2023	החל 1.9.2023			2
1	2			3
1	⁽⁴⁾ 1	משרדים ⁽³⁾	1,000 עד 10,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			3
1	2			2
1	⁽⁴⁾ 1	מסחר	מעל 1,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			2
1	⁽⁴⁾ 1			2
1	⁽⁴⁾ 1	אכסון תיירותי	1,200 עד 10,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			3
1	2			2
1	1	בניין התקהלות ציבורית ⁽⁵⁾	מעל 1,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			2
1	1			2
⁽⁶⁾ 1	1	מוסד חינוך להשכלה גבוהה	ל.ר.	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			2
1	1			2
40 נק'	1	בית ספר, גן ילדים	מעל 1,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.1.2024			2
⁽⁷⁾ 1	1			2
1	1	בית חולים	ל.ר.	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			2
1	1			2
1	1	מרפאה	מעל 1,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023			2
1	1			2

(1) החל מ-1 במרס 2022 ; (2) החל מ-1 במרס 2022 אלא אם נרשם אחרת ; (3) לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" ; (4) כוכב אחד מעל 5,000 מ"ר ; (5) שלא על ידי רשות מקומית. (6) מעל 1,000 מ"ר ; (7) מעל 3,000 מ"ר.

ג. תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281 :

דירוג תקן LEED	דירוג ת"י 5281
פלטינה Platinum	4 או 5 כוכבים
זהב Gold	3 כוכבים
כסף Silver	2 כוכבים
מאושר Certified	1 כוכב

2. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה

בהיתרי בנייה לבניין חדש או לתוספת בנייה בתל אביב-יפו תהיינה הדרישות הבאות מחייבות :

א. יעילות אנרגטית לפי ת"י 5282

- 1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)
- 2) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C
- 3) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת אירוח בבניין אכסון תיירותי חדש יהיה C
- 4) הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אויר יהיה A

ב. ניהול מי נגר עילי

כמות מי הגשם היורדים על המגרש יושהו או יוחדרו (למעט ההסתייגויות הכתובות בחוק) תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.

ג. חסכון בצריכת מים

בבנייני משרדים ובבנייני אכסון תיירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

ד. עמדת טעינה לרכב חשמלי

תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

ה. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות חינוך

- 1) הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- 2) ייושם גג מגוון (גג ירוק) כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר
- 3) לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

ו. ייצור אנרגיה :

כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה¹.

ז. הוראות מיוחדות לרבי-קומות

- 1) בניין עם שימושים מעורבים מעל 16 קומות או מ-15,000 מ"ר, הנמוך מבניהם יידרש לדירוג של 3 כוכבים או שווה ערך בתקן LEED
- 2) בניין מעל 40 קומות תוצג בשלב המקדמי עמידה בדירוג LEED Platinum.

חוות דעת מה"ע (ע"י אדריכל העיר)

1. לאשרר את המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה ירוקה מיום ג', 11.1.22
2. ממליץ לעדכן את המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות כדלקמן :
2.1 החל מ-1.4.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שני כוכבים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים :

¹ דרישה זו תכנס לתוקף לאחר פרסום הנחיות משרד האנרגיה ובהתאמה להן.

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 92

- א. מגורים - בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם ; בניין רב-קומות עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)
- ב. משרדים, לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - 1,000 עד 10,000 מ"ר
- ג. מסחר – מעל 1,000 מ"ר
- ד. אכסון תיירותי - 1,200 עד 10,000 מ"ר
- ה. בניין התקהלות ציבורית שלא על ידי רשות מקומית – מעל 1,000 מ"ר
- ו. בית ספר, גן ילדים מעל 1,000 מ"ר
- ז. מוסד חינוך להשכלה גבוהה – הכל
- ח. בית חולים – הכל
- ט. מרפאה – מעל 1,000 מ"ר

2.2 החל מ-1.4.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שלושה כוכבים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים :

- א. מגורים – בניין רב קומות - מעל 16 קומות
- ב. משרדים לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - מעל 10,000 מ"ר
- ג. אכסון תיירותי – מעל 10,000 מ"ר
- ד. בניין עם שימושים מעורבים מעל 16 קומות או מ-15,000 מ"ר, הנמוך מבניהם

2.3 החל מ-1.4.2022 לבניין מעל 40 קומות תוצג בשלב המקדמי עמידה בדירוג LEED Platinum

3. לאשר את הדרישות העירוניות הנוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע.
4. להסמיך את מהנדס העיר להתאים ככל הנדרש את הדרישות העירוניות הנוספות (כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע) לעדכונים שיחולו מעת לעת בתקנים או בתקנות הנוגעים לסעיפים אלו.
5. דרישות לבניה ירוקה במסגרת תכניות המקודמות באגף תכנון עיר יהיו לכל הפחות בהתאמה למדיניות זו.
6. הועדה ממליצה למנהל (כהגדרתו לחוק העזר לתל אביב-יפו שמירה ושיפוץ חזיתות בתים התשע"א, 2011) לקבוע דרישות לבניה ירוקה בהיתרי שיפוץ מכוח חוק העזר.
7. **הליך הרישוי ופיקוח** : יעודכן בהתאם למפורט בתקנות בניה ירוקה
8. **תחילת המדיניות לעניין תיקי מידע** : 1.4.2022
9. **פרסום** : המדיניות תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
10. המדיניות תעודכן מעת לעת.

החלטת הוועדה מיום 16.3.2022 :

הוועדה מאשרת את מדיניות הוועדה המקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

דיון בנושא מדיניות הוועדה - הנחיות לארגון אתרי בניה

מטרת הדיון: אישור הוועדה למסמך מדיניות מעודכן של הנחיות ארגון אתרי בניה בעיר.

רקע:

1. מאז 2016 הנחיות לאתרי בניה בתל אביב יפו כלולות בהנחיות המרחביות של העיריה. בערר שהוגש על ההנחיות המרחביות, קבעה ועדת הערר שנושא זה אינו הנחיה מרחבית כהגדרתה בחוק. בהתאם לכך יש לראות את ההנחיות בנושא נראות אתרי בניה כמדיניות ולא כהנחיה מרחבית.
2. תיקון 101 לחוק התכנון והבניה קובע כי לאחר קבלת היתר בניה בעל ההיתר מגיש בקשה לאישור תחילת עבודות הכוללת בין השאר " **נספחים, צרופות ומסמכים אחרים אשר נקבע בהיתר כי יש להעבירם לרשות הרישוי טרם מתן אישור תחילת העבודה**" (תקנה 76 בתקנות הרישוי). היתרי בניה כיום כוללים תנאי לפיו " **רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) היא נספח להיתר הבניה**". תכנית ארגון אתר הינה חלק מהדרישות שמקבלים בעלי ההיתר לצורך קבלת אישור תחילת עבודות.
3. בשנים האחרונות עלה ביתר שאת האתגר של ניהול הממשק בין אתרי בניה בעיר לבין המרחב הציבורי וזאת כתוצאה מעליה משמעותית במספר אתרי הבניה הפעילים, מעבודות הרכבת הקלה ומהעבודות הציבוריות כגון שבילי אופניים וכדומה. לצורך כך הוקם צוות ייעודי במחלקת פיקוח על הבניה לפיקוח על הממשק בין אתרי בניה לבין השטחים הציבוריים ובוצעה עבודה משותפת עם המרכז לתיאום הנדסי במינהל בינוי ותשתיות ועם משרד אדריכל העיר לעדכון ההנחיות לאתרי בניה.
4. מטרת ההנחיות היא למתן את המטרד מאתרי בניה, ליצור כללים אחידים לארגון אתר הבנייה ולגידורו, כדי להבטיח תפעול נאות ובטוח של האתר בצד שמירה על חזות הרחובות הגובלים בו, שימור מעבר בטוח ואסתטי למעבר הולכי רגל והקפדה על כללי נגישות, כנדרש בחוק.
5. להלן עיקרי ההנחיות:
 - חובת הגשת תכנית ארגון אתר בפורמט אחיד חתומה על ידי יועץ בטיחות. התכנית כוללת את כל הנושאים הנוגעים לממשק עם המרחב הציבורי.
 - חובת הגשת תכנית הסדרי תנועה זמניים חתומה על ידי יועץ תנועה ומאושרת ב ועדת התייעצות' הכוללת נציגי משטרה, תנועה, פיקוח ותיאום הנדסי.
 - הדרישה לא תחול על רשימת היתרי בניה קטנים המפורטת בהנחיות.
 - ההנחיות כוללות הנחיות עיצוב לגבי פיגומים, שערים, גדרות זמניות, שילוט והגנה על מעברים ציבוריים.
 - הערות כלליות לנושא מיתון הפרעות רעש, מטרדי אבק, פסולת וכדומה.
6. קובץ ההנחיות המפורט מצורף לדראפט.

חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות לארגון אתרי בניה כמדיניות הוועדה המקומית.

החלטת הוועדה מיום 16.3.2022

הוועדה מברכת ומאשרת את ההנחיות לארגון אתרי בניה כמדיניות הוועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.