12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0005 תאריך: 12/03/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה.

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-25-0004 מתאריך 26/02/2025

| # | בקשה | תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | עמוד |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24-1151 | 3797-007 | סמטת מזל דגים 8 | חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בת"א | תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית | 1 |
| 2 | 24-1564 | 0815-022 | אוגרית 22 | רפאל ג'ורי | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 3 |
| 3 | 24-1581 | 0941-015 | לבנון חיים 15 | אוהד מוגרבי | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | 5 |
| 4 | 24-1541 | 0943-026 | המתנדב 26 | קלמן איליה | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 7 |
| 5 | 24-1195 | 2337-002 | שרון אריה אדר 4 | יגיל יצחק טבצניק | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | 9 |
| 6 | 24-1459 | 2129-003 | שורר חיים 3א | אילן סידי | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | 12 |
| 7 | 24-0954 | 0941-015 | לבנון חיים 15 | אריק זמיר | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | 14 |
| 8 | 24-1180 | 2208-017 | גרונר דב 23 | אלין קיפניס | תוספות בניה פרגולה | 16 |
| 9 | 24-0365 | 0018-015 | שיינקין 15 | נ. גוראל יזמות שינקין 15 בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 18 |
| 10 | 23-1043 | 0361-013 | מלצ'ט 13 | מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 22 |
| 11 | 22-1126 | 0025-213 | בן יהודה 213 | זוארץ בן יהודה 213 בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 26 |
| 12 | 23-1774 | 0204-035 | שדרות בן גוריון 35 | עצמון בן גוריון 35 בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 33 |
| 13 | 24-0862 | 0250-005 | זלטופולסקי הלל 5 | אלכסנדר גולדנגורן | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 37 |

| # | בקשה | תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | עמוד |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 24-0157 | 0282-021 | גוש חלב 21 | א.ג. מולכו ציוד חשמל ותעשיה בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 41 |
| 15 | 25-0419 | 0003-023 | נחלת בנימין 23א | ערן גולן | שינויים חידוש היתר | 44 |
| 16 | 25-0378 | 0111-015א | יונה הנביא 15 | אופיר טשורני | שינויים חידוש היתר | 46 |
| 17 | 23-1170 | 0187-124 | דיזנגוף 124 | אורקה בוני עיר בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 48 |
| 18 | 24-0434 | 0346-007 | עמרם גאון 7 | י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 52 |
| 19 | 25-0139 | 0152-030 | שלוש 30 | לבנה איתי | שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים | 56 |
| 20 | 25-0354 | 4031-045 | נתן 45 | דדזי גרייס | שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים | 57 |
| 21 | 24-0513 | 0151-031 | אחווה 31 | פר יונס וייל | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | 58 |
| 22 | 24-1062 | 0153-001 | מגדל 1א | ב.רחביה יזום והשקעות בע''מ | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 61 |
| 23 | 24-0287 | 0035-109 | לוינסקי 109 | קבוצת אלפא י.ג יזמות ובניה בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 64 |
| 24 | 23-0652 | 0039-049 | יסוד המעלה 49 | זוארץ יסוד המעלה 49 בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 67 |
| 25 | 24-0747 | 0393-010 | מירון 10 | פרויקט מירון 10 בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 69 |
| 26 | 23-1140 | 3218-005 | רוזנבלט צבי 7 | נואל עלי | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 72 |
| 27 | 23-1736 | 3218-005 | חסידי האומות 8 | אקרם מטר | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 75 |
| 28 | 25-0392 | 0039-040 | יסוד המעלה 40 | אולגה לברנקוב | שינויים חידוש היתר | 78 |
| 29 | 23-1626 | 0390-011 | איגר 11 | אלון גולדברג | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 80 |
| 30 | 24-0062 | 0035-067 | לוינסקי 67 | אירז' איסמעילזדה | שימוש חורג שימוש חורג למגורים | 83 |
| 31 | 24-1161 | 3430-007 | מעפילי סלואדור 7 | אלברטו גבסו ובניו בע"מ | שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | 84 |

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0005 תאריך: 12/03/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק

| השתתפו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|---|---|---|---|
| חברי הועדה | ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | |
| | אלחנן זבולון | סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה | |
| | מיטל להבי | סגנית ראש העירייה | |
| | אורנה ברביבאי | חברת מועצה | |
| | ראובן לדיאנסקי | המשנה לראש העירייה | החל מהבקשה באוגרית 22 |
| | דייבי דישטניק | חבר מועצה | |
| נציגים בעלי דעה מייעצת | מלי פולישוק | נציגה בעלת דעה | |

| נעדרו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|---|---|---|---|
| חברי הועדה | חן אריאלי | סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה | |
| | אמיר בדראן | חבר מועצה | |
| | מאיה נורי שקד | חברת מועצה | |
| | דודו לניאדו | חבר מועצה | |

| נכחו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|---|---|---|---|
| | אדר' אודי כרמלי | מהנדס העיר | |
| | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| | עו"ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| | עו"ד יובל רז | עוזרת למ מ וסגן ראש העירייה | |
| | אדר' הלל הלמן | מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה | |

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# סמטת מזל דגים 8, סמטת מזל אריה 7

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1151 | **גוש/חלקה** | 7019/5 |
| **תאריך הבקשה** | 26/08/2024 | **שכונה** | יפו העתיקה,נמל יפו |
| **תיק בניין** | 3797-007 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית |
| **בקשת מידע** | 23-01668 | **שטח** | 406.00 |

**מבקש הבקשה**
חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בת"א
ת.ד. 9311, תל אביב - יפו 6109201

**עורך הבקשה**
אורי פדן
שפע טל 12, תל אביב - יפו 6701329

**מהות הבקשה**

**תוספות למבנה דו קומתי וקומת גג חלקית מעל מרתף הנמצא בשמורה ארכיטקטונית ומשמש את תאטרון הסמטה:**
**- הוספת מעלון פנימי בין מפלס הכניסה לקומה א'.**
**- הוספת פרגולה בקומת הכניסה מעל גג מרתף .**
**- הוספת פרגולה בקומה א' במרפסת גג פנימית.**
**- הגדלת מחסן על הגג.**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לחזור על החלטת הוועדה מתאריך 18.12.24 בכפוף לקבלת הסכמת בעלי חלקה 12.**
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 1**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024**

**1. לאשר את הבקשה לתוספות למבנה דו קומתי מעל מרתף הנמצא בשמורה ארכיטקטונית ומשמש את תאטרון הסמטה בהסתמך על חוות דעת של הוועדה המייעצת ליפו העתיקה:**
**- הוספת מעלון פנימי בין מפלס הכניסה לקומה א'.**
**- הוספת פרגולה בקומת הכניסה מעל גג מרתף .**
**- הוספת פרגולה בקומה א' במרפסת גג פנימית.**
**- הגדלת מחסן על הגג.**

**2. לדחות את ההתנגדות שכן** המעלון מתוכנן לתליה על מערכת עצמאית 'מרחפת' מעל שלד המבנה של מוזיאון אורי גלר כך שלא יכולה להיות למעלון השפעה על הקומה מתחת לא בתהליך ההקמה ולא בתפעול שלו.
**לעניין הרעש, במסגרת ההיתר המבקש נדרש להציג ולעמוד בתנאי חוות דעת אקוסטית על פי חוק.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 2 | השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 18.4.2024 |
| 2 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# אוגרית 22

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1564 | **גוש/חלקה** | 6627/229 |
| **תאריך הבקשה** | 07/11/2024 | **שכונה** | תל ברוך |
| **תיק בניין** | 0815-022 | **סיווג** | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |
| **בקשת מידע** | 24-00391 | **שטח** | 977.00 |

**מבקש הבקשה**
רפאל ג'ורי
קפריסין 13, תל אביב - יפו 6901656

**עורך הבקשה**
יניב גלר
זבולון 41, תל אביב - יפו 6606507

**מהות הבקשה**

**שינויים פנימיים וחיצונים, תוספת בניה כולל הקמת ממ"ד ומדרגות עליה לגג ושימוש בגג המבנה כמרפסת גג לא מקורה, ביח"ד קיימת במחצית המערבית של המגרש, בת קומה אחת צמודת קרקע (בנויה בקיר משותף).**
**במגרש: הריסת מחסן קיים בחצר הצדדית-הצפונית, שינוי בפיתוח שטח כוללים הסדרת משטח מרוצף ודק עץ, גדר בגבול המגרש הקדמי לרח' אוגרית משולב בפילרים חשמל, אשפה וגז.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצונים, תוספת בניה כולל הוספת ממ"ד ומדרגות עליה לגג ושימוש בגג המבנה כמרפסת גג לא מקורה, ביח"ד קיימת במחצית המערבית של המגרש, בת קומה אחת צמודת קרקע.**
**במגרש: הריסת מחסן קיים בחצר, פיתוח שטח כולל משטחים מרוצפים וגדר בגבול המגרש הקדמי לרח' אוגרית משולב בפילרים חשמל, אשפה וגז וגדר הפרדה פנימית כולל ההקלות הבאות:**
**1. תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעבר ל-20% המותרים לפי תב"ע (29.31 מ"ר);**
**2. הגבהת גובה הגדר הפרדה פנימי עד 1.8 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הריסת מחסן שקיים בחצר בזמו ביצוע עבודות הבניה. |
| 2 | הריסת חלקים נוספים בתוך הבניין הקיים מעבר למסומן במיפרט מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו. |
| 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 203.0 ₪. |

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

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

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# לבנון חיים 15, לבנון חיים 15א

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1581 | **גוש/חלקה** | 6772/25 |
| **תאריך הבקשה** | 11/11/2024 | **שכונה** | רמת-אביב |
| **תיק בניין** | 0941-015 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |
| **בקשת מידע** | 24-00055 | **שטח** | 7,884.00 |

**מבקש הבקשה**
אוהד מוגרבי
לבנון חיים 21ג, תל אביב - יפו 6997525נעה יוספה מוגרבי כהן
לבנון חיים 21ג, תל אביב - יפו 6997525

**עורך הבקשה**
אבנר קובלנץ
הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127

**מהות הבקשה**
הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי בכניסה המערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, בניית גג רעפים עם ניצול חללו מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שטרם הורחבה ומוצע המשך קירות ממ"ד שמתוכנן בקומה שניה ומעטפת חלקית בחזיתות מערבית, דרומית וצפונית, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד.
הבניה מוצעת ע"י בניית קלה (פרופילי פלדה) עם תקרת בטון חדשה מעל התקרה הקיימת בקומת הקרקע ע"י כך הגבהת מפלס הדירה הנדונה כלפי פודסט חדר המדרגות בכניסה לדירהב-0.16 מ (תכנון זהה מוצע עבור הדירה המזרחית הסמוכה שטרם נדונה בוועדה).

**ההחלטה: החלטה מספר: 3**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף קיצוני המערבי בכניסה המערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, בניית גג רעפים עם ניצול חללו מעל דירה קימת בקומת הקרקע שטרם הורחבה, ובנית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-3 חזיתות בקומת הקרקע בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה :**
**בנית דירה בקומה א' ללא רצף מעל דירה בקומת קרקע שלא משתתפת בבקשה ובנית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-3 כיוונים ;**

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

| # | תנאי |
|---|---|

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 23/2/2024 לבצע בעתיד שיפוץ המבנה באגף שלם לפי דרישות של חב' שמ"מ. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,074 ₪. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון ; |
| 2 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# המתנדב 26, עלומים 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1541 | **גוש/חלקה** | 6628/187 |
| **תאריך הבקשה** | 03/11/2024 | **שכונה** | אפקה |
| **תיק בניין** | 0943-026 | **סיווג** | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |
| **בקשת מידע** | 24-00313 | **שטח** | 513.00 |

**מבקש הבקשה**
קלמן איליה
המתנדב 26, תל אביב - יפו 6969026נינה איליה סנקרי
המתנדב 26, תל אביב - יפו 6969026

**עורך הבקשה**
ישראל כץ
לסל 10, תל אביב - יפו 63409

**מהות הבקשה**

**אישור בדיעבד לתוספות בניה שבוצעו ללא היתר בכל קומות הבניין ע"י בניית רצפות בחללים העוברים בין המפלסים שאושרו בהיתר, הממ"ד שקיים במרתף לפי היתר כעת הוצג כחדר ללא יעוד ומוצע הפיכת אחד מהחדרים הקיימים בקומה א' לממ"ד נוסף כולל בנית קירות בטון לתמיכתו בקומת הקרקע ובמרתף, בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עם גג מקומר וניצול חללו עבור יח"ד אחת (קוטג') .**

**ההחלטה: החלטה מספר: 4**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לא לאשר את הבקשה שכן:**

1. **אין הצדקה תכנונית לבניית ממ"ד נוסף בקומה א' עם המשך קירותיו בקומת הקרקע ומרתף לצורך הסדרת חריגות בניה שבוצעו בשטח של סה"כ 53.84 מ"ר, ובנוסף אושר וקיים ממ"ד במרתף לפי היתר הקודם.**
2. **תוספות בניה שבוצעו ללא היתר בשטח של 53.84 מ"ר (10.4%) מעבר לשטחים המאושרים בהיתר הקודם (אושר בהירת 210.33 - 41% כולל הקלה של 6% משטח המגרש) ומהווה סטייה.**
3. **לא לאשר הקלה של של 5% עבור מעלית שכן בבניין קיימת מעלית לפי היתר הקודם.**
4. **לא לאשר תוספת שטחי שירות 5% עבור נגישות שכן לא מדובר על תוספת שטח שירות לצורך נגישות אלא להכשרת שטחים עיקריים שנבנו ללא היתר וכעת מדובר בסטייה ניכרת.**
5. **בוצעו ללא היתר תוספות בניה בקומת הגג בתוך גג מעוגל, דבר מהווה סטייה נכרת, שכן מדובר בשטח מעבר לשטח הגג שניתן לאשר בתוך גג משופע.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# שרון אריה אדר 4

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1195 | **גוש/חלקה** | 6623/932 |
| **תאריך הבקשה** | 01/09/2024 | **שכונה** | רביבים |
| **תיק בניין** | 2337-002 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |
| **בקשת מידע** | 23-02273 | **שטח** | 3,350.00 |

**מבקש הבקשה**
יגיל יצחק טבצניק
בורלא יהודה 39, תל אביב - יפו 6936439

**עורך הבקשה**
יעל אפומנדו
הפלוגות 4, חיפה 2625204

**מהות הבקשה**

**הגדלת שטח של סה"כ 22 מרפסות בולטות, פתוחות, בנויות לסירוגין בתוך קורה היקפית בחזית קדמית צפונית ובחזית אחורית-דרומית מתוך 28 המרפסות הקיימות בקומות א' -ה' , ובניית מעקה בלבד מעל קורה היקפית ב-6 המרפסות שלא משתתפות, ב-2 בניינים מחוברים (מתוך 3 הבניינים הקיימים במגרש) בני 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, כמפורט:**
**<u>בבניין אמצעי (לפי כתובת רח' שרון 4)</u> עם 2 אגפים , בן 6 קומות וחדרים על הגג סה"כ 12 יח"ד( 2 מהן - דירות בקומת הקרקע) :מבוקשת הגדלת 8 מרפסות (בבניין זה לא משתתפות 2 דירות - בקומה ג' תת חלקה 17, בקומה ד' תת 19);**
**<u>בבניין הקיצוני המזרחי (לפי כתובת רח' שרון 6 )</u> עם 4 אגפים, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג 21 יח"ד( 3 מהן - דירות בקומת הקרקע) :**
**-מבוקשת הגדלת 14 מרפסות (בניין זה לא משתתפות 4 דירות - בקומה ג' תת חלקות 35,36, בקומה ד' תת חלקה 37, בקומה ה' תת חלקה 40);**
**-מוצעת תוספת בניה של 14 מ"ר להגדלת שטח חדר יציאה לגג קיים עד 40 מ"ר באגף קיצוני מזרחי ע"י סגירת שטח מתחת לפרגולת מבטון קיימת לפי היתר בויטרינות, במרפסת הגג מוצמדת לדירה צפון-מזרחית בקומה ה'.**
**הבניין השלישי הקיצוני מערבי הקיים במגרש (לפי כתובת שרון מס' 2) לא משתתף בפרויקט.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 5**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

1. **לאשר הגדלת שטח של סה"כ 22 מרפסות בולטות, פתוחות, בניות לסירוגין בתוך קורה היקפית בחזית קדמית צפונית ובחזית אחורית-דרומית מתוך 28 המרפסות הקיימות בקומות א' עד ה' ובניית מעקה בלבד מעל קורה היקפית ב-6 המרפסות שלא משתתפות, ב-2 בניינים מחוברים (מתוך 3 הבניינים הקיימים במגרש) בני 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, כמפורט:**
**<u>בנין אמצעי (לפי כתובת רח' שרון 4)</u> עם 2 אגפים, בן 6 קומות וחדרים על הגג סה"כ 12 יח"ד( 2 מהן דירות בקומת הקרקע) הגדלת 8 מרפסות .**
**<u>בניין קיצוני מזרחי (לפי כתובת רח' שרון 6 )</u> עם 4 אגפים, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג 21 יח"ד (3 מהן דירות בקומת הקרקע), הגדלת 14 מרפסות.**
2. **לאשר תוספת בניה להגדלת שטח חדר יציאה לגג קיים עד 40 מ"ר, בבניין הקיצוני מזרחי ע"י סגירת שטח מתחת לפרגולת בטון קיימת בוויטרינות, על מרפסת הגג מוצמד לדירה צפון-מזרחית בקומה ה'.**
3. **כולל ההקלה הבאה : בנית חדר יציאה לגג בנסיגה ממעקה הגג בחזית לרח' פרלשטיין בכ-1.63 מ' לעומת 2 מ'המותרים לפי הוראות תכנית ג/1 ;**
4. **לדחות האת ההתנגדויות, שכן אין פגיעה בזכויות קנייניות, שכן מדובר על הגדלת מרפסות עד 14 מ"ר , כך שממוצע מהווה 12 מ"ר בהתאם לתקנות התכנון והבניה , מכיוון שרב הדירות בקומת הקרקע נבנו פרגולות בשטח מהותי , הגדלת שטח המרפסות בקומה א' בכ- 4.30 מ"ר לא תפגע לדירות גן מבחינת חסימת האור .**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | הגשת התחיבות בעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות חב' שמ"מ |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע וביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ מבנה |
| 2 | תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | בבניין אמצעי (לפי כתובת רח' שרון אריה 4) לא משתתפות 2 דירות בקומה ג' תת חלקה 17, בקומה ד' תת 19. |
| 2 | בניין קיצוני מזרחי (לפי כתובת שרון אריה 6) לא משתתפות 4 דירות - בקומה ג' תת חלקות 35,36, בקומה ד' תת חלקה 37, בקומה ה' תת חלקה 40. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 3 | **ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או בבמגרש.** |

**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.**

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# שורר חיים 3א

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1459 | **גוש/חלקה** | 6627/748 |
| **תאריך הבקשה** | 10/10/2024 | **שכונה** | תל ברוך |
| **תיק בניין** | 2129-003 | **סיווג** | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' |
| **בקשת מידע** | 24-00037 | **שטח** | 924.00 |

**מבקש הבקשה**
שרונה פרל סידי
ליבנה 10, חולון 5846200אילן סידי
ליבנה 10, חולון 5846200

**עורך הבקשה**
דן ישראלביץ
ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092

**מהות הבקשה**

**השלמת עבודות בניה,שינויים ותוספות בניה בבניין בבניה (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם חדר יציאה אל הגג, במחצית המערבית של המגרש.**
**בין מפלסי הקומות מבוקש מעלון.**
**על המגרש: 2 חניות לא מקורות, זו אחר זו במרווח מערבי, גדרות בגבולות המגרש, בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה בחזית אחורית, חצר מונמכת במרווח צדדי מערבי, כולל כניסה נפרדת אל המרתף.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 6**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם חדר יציאה אל הגג, במחצית המערבית של המגרש.**
**כולל ההקלות הבאות:**
**1. כניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת אל המרתף, המשמש כחדר משחקים.**
**2. הסדרת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי, ברוחב 2.69 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 30.4 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.**
**3. תוספת שטח הממ"ד על התכסית המותרת במרתף, בשיעור של 12.5 מ"ר.**
**4. ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 16.92 מ"ר, מעבר ל-20% המותרים ע"פ התב"ע.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש ובחבי העיר בערך של 6004 ₪. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה ועל אי סגירת חלל עובר בין הקומות. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# לבנון חיים 15, לבנון חיים 15א

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0954 | **גוש/חלקה** | 6772/25 |
| **תאריך הבקשה** | 08/07/2024 | **שכונה** | רמת-אביב |
| **תיק בניין** | 0941-015 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |
| **בקשת מידע** | 23-00645 | **שטח** | 7,884.00 |

**מבקש הבקשה**
אריק זמיר
לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513

**עורך הבקשה**
אבנר קובלנץ
הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127

**מהות הבקשה**

הריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) של דירה אמצעית קיימת בקומה א' בכניסה הקיצונית (המערבית) מעל דירה מורחבת **בקומת הקרקע ( על פי היתר 13-0781), בניית גג הרעפים מעל דירה זו וניצול חללו**, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
הבקשה כוללת הגבהת מפלס הרצפה הקיימת בתחום הדירה ב-0.20 מ'(בהתאם למפלס הדירות הסמוכות).

**ההחלטה: החלטה מספר: 7**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) של דירה אמצעית קיימת בקומה א' בכניסה הקיצונית (המערבית) מעל הרחבה קיימת בקומת הקרקע ( שהורחבה על פי היתר 13-0781), הגבהת גג הרעפים מעל דירה זו וניצול חללו, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.**
**כולל ההקלה הבאה:**
**תוספת הקלה יחסית עד 6% (של 2.61% המהווים 3.43 מ"ר) משטח המגרש מעל 103 מ"ר המותרים לפי התב"ע.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות ; |
| 2 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון ; |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה 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.**

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# גרונר דב 23

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1180 | **גוש/חלקה** | 6628/705 |
| **תאריך הבקשה** | 27/08/2024 | **שכונה** | 'רמת אביב ג |
| **תיק בניין** | 2208-017 | **סיווג** | תוספות בניה פרגולה |
| **בקשת מידע** | 23-01951 | **שטח** | 13,857.00 |

**מבקש הבקשה**
אלין קיפניס
גרונר דב 23, תל אביב - יפו 6949822

**עורך הבקשה**
חגי שחם
חרושת 7, רמת השרון 4702511

**מהות הבקשה**

**הקמת 2 מצללות מחוברות אחת בחזית הקדמית,לרח' גרונר דב בצמוד לקיר הפרדה עם מרפסת גג של השכן (מצפון)בשטח של כ-28 מ"ר והשניה בשטח של כ-36 מ"ר בחזית הצדדית-הדרומית בתחום מרפסת גג הקיימת בצמוד לחדר יציאה לגג עבור הדירה הדרום-מזרחית בקומה העליונה והריסה חלקית של קיר הפרדה קיים אשר הוגבה ללא היתר, בבניין קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור סה"כ 32 יח"ד.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 8**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

1. **לא לאשר את הבקשה, שכן:**
   1. **שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי בניגוד לקבוע בתקנות ובתכנית ג1;**
   2. **אחת משתי המצללות המוצעת בחזית הקדמית (לרח' גרונר דב) ללא נסיגה ממעקה הגג. ביטול הנסיגה מהווה פגיעה ברצף הארכיטקטוני של המבנה והינו בניגוד למותר על פי ההנחיות המרחביות.**
2. **לא לאשר הקלה לבניה פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית הקדמית, שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות וכן פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה.**

**הערה: טיוטת חוות זו נשלחה בדוא"ל לעורך הבקשה בתאריך 02/02/2025.**

**החלטה התקבלה פה אחד.**

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# שיינקין 15

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0365 | **גוש/חלקה** | 6933/45 |
| **תאריך הבקשה** | 10/03/2024 | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **תיק בניין** | 0018-015 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 22-02698 | **שטח** | 450.00 |

**מבקש הבקשה**
נ. גוראל יזמות שינקין 15 בע"מ
ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

**עורך הבקשה**
ליאור בן דב
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

**מהות הבקשה**

**בבניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, מבוקשים השינויים והתוספות הבאים:**
**1. בקומת מרתף 2-: חדר משאבות ומאגר מים.**
**2. בקומת מרתף 1-: שינויים פנימיים ותוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בהיתר, הריסת מדרגות בחזית צידית, הרחבת המרתף ע"י תוספת שטח נלווה לדירה 2 בקומת הקרקע, הכולל ממ"ד, חדר רחצה, חדר משחקים.**
**3. בקומת קרקע קיימת: תוספת ממ"ד ושינויים פנימיים לדירה קיימת בהיתר, הריסת גרם מדרגות ובניית גרם מדרגות חדש, מעלית, חיזוק 4 חנויות מסחר בחזית קדמית, הריסת חנות צידית לא בהיתר ותכנון נישת גז ופילר, נישת חשמל ומסתור אשפה בחזית אחורית.**
**4. בקומת הגלריה: אחסון מוצמד למסחר הקיים ללא שינוי.**
**5. קומות 1 ו-2 קיימות: חיזוקים בקונטור הבניין, הרחבת 2 יח"ד בחלק האחורי והוספת ממ"ד לכל אחת מהן, שיפור מיגון ליח"ד הקדמית - בכל קומה.**
**6. קומה 3 קיימת חלקית: השלמת קומה קיימת חלקית, הרחבת יח"ד, תוספת ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות, תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות.**
**7. קומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה מורחבת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות.**
**8. בקומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג, פרגולות ומדרגות עלייה לגג עליון מוצמד לדירה.**
**9. בקומת גג עליון: חלק אחד של גג עליון מוצמד לדירה בקומת הגג הכולל בריכה, חלק שני של גג עליון משותף הכולל מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים.**

**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעל 14 יח"ד (9 קיימות + 5 חדשות) ו-4 חנויות מסחר.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 9**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, הכוללים:**
**1. בקומת מרתף 2-: חדר משאבות ומאגר מים.**
**2. בקומת מרתף 1-: שינויים פנימיים ותוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בהיתר, הריסת מדרגות בחזית צידית, הרחבת המרתף ע"י תוספת שטח נלווה לדירה 2 בקומת הקרקע, הכולל ממ"ד, חדר רחצה, חדר משחקים.**
**3. בקומת קרקע קיימת: תוספת ממ"ד ושינויים פנימיים לדירה קיימת בהיתר, הריסת גרם מדרגות ובניית גרם מדרגות חדש, מעלית, חיזוק 4 חנויות מסחר בחזית קדמית, הריסת חנות צידית לא בהיתר ותכנון נישת גז ופילר, נישת חשמל ומסתור אשפה בחזית אחורית.**
**4. בקומת הגלריה: אחסון מוצמד למסחר הקיים ללא שינוי.**
**5. קומות 1 ו-2 קיימות: חיזוקים בקונטור הבניין, הרחבת 2 יח"ד בחלק האחורי והוספת ממ"ד לכל אחת מהן, שיפור מיגון ליח"ד הקדמית - בכל קומה.**
**6. קומה 3 קיימת חלקית: השלמת קומה קיימת חלקית, הרחבת יח"ד, תוספת ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות, תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות.**
**7. קומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה מורחבת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות.**
**8. בקומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג, פרגולות ומדרגות עלייה לגג עליון מוצמד לדירה.**
**9. בקומת גג עליון: חלק אחד של גג עליון מוצמד לדירה בקומת הגג הכולל בריכה, חלק שני של גג עליון משותף הכולל מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים.**

**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעל 14 יח"ד (9 קיימות + 5 חדשות) ו-4 חנויות מסחר.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים**
**2. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר**
**3. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33.3 % מן המרווח המותר**
**4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית**
**5. בריכה בקומת גג עליון**
**6. הגבהת גובה דירת הגג ל3 מ' נטו במקום 2.70 מ' נטו לפי תכנית.**
**7. ניוד שטחים מקומת גג קיימת בהיתר אל קומת גג חדשה לצורך השלמת הבניה לתכסית של 65% בקומת הבנייה על הגג**

**מכוח תמ"א 38:**
**1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7 קומות, כולל קומת קרקע וקומת מרתף קיימת**
**2. הוספת 1 או 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 14 יח"ד**
**3. המשך בניה בקונטור המבנה הקיים כולל תוספת מרכיבי חיזוק**
**4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**
**5. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר**
**6. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר**

**ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

**ג. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה להיתר עומדת בכללים ותואמת את מדיניות הועדה. פרויקטים דומים קיבלו את אותן הקלות, ניתן לבקש הקלות התואמות את התכנית המופקדת, חוו"ד מכון הרישוי לעניין החניות כי גודל המגרש לא מאפשר, ניתן לאשר הקטנת קווי בניין צידיים עבור תכנון אופטימלי לבניין שעובר חיזוקים ותוספות, חיזוק של כ-30 ס"מ לקירות הינו מקובל ותואם את הוראות תמ"א 38 ואת ההנחיות המרחביות, ניתן לחזק את הקירות הבניין בחלקם החיצוני, התכנית מאפשרת לחייב חריגה מקו בניין עבור הקומות החדשות הנדרשות להיות מתוכננות בהתאם לקונטור הקומה שמתחת, הבניין נבחן ונמצא תואם לעמידה בהוראות תמ"א 38, ולכן יכול לקבל את זכויותיה, אישור ההקלות הנ"ל יאפשר לבניין נשוא הבקשה תכנון אופטימלי לבניין אשר מבוקש בו חיזוקים ותוספות. עמדת הוועדה היא שמדובר בשימוש שאינו גורם למטרד מעבר לכל שימוש בגג, בעלי הבריכה נדרשים להיות אחראיים על כך שהבריכה לא תהווה מטרד לשכנים.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,976.00 ₪. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | 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 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן |

| # | תנאי |
|---|---|
| | **שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.** |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | **קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.** |
| 2 | **אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.** |
| 3 | **הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.** |
| 4 | **רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.** |

**הערות**

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

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# מלצ'ט 13

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-1043 | **גוש/חלקה** | 7431/12 |
| **תאריך הבקשה** | 12/07/2023 | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **תיק בניין** | 0361-013 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 22-02553 | **שטח** | 512.00 |

**מבקש הבקשה**
מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ
המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509

**עורך הבקשה**
מיה פלסנר
גינת פרוג 33, תל אביב - יפו 63417

**מהות הבקשה**
בקשה להיתר בנייה בבניין אשר הוכרז לשימור מכוח תכנית תא/ 2385 . במסגרת הבקשה יבוצע חיזוק כנגד רעידות אדמה בהתאם להוראות התקן הישראלי ולתמ"א 38 כמו כן מבוקשת תוספת זכויות בנייה במסגרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית 2385 . תוספת הזכויות המבוקשת מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה . לשימור, איננה חורגת מהיקף הזכויות המותר עפ"י תמ"א 38 , ועל כן מבוקש להחיל על הבקשה את הוראות סעיף 13 לתמ"א 38

**ההחלטה: החלטה מספר: 10**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**בהמשך להמלצת צוות התנגדויות מיום 9.12.24, לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין לשימור, הכוללים:**

1. **שימוש חורג ממחסנים למגורים בקומת הקרקע.**
2. **בקומת מרתף 3-: חפירת מפלס תחתון במרתף לקומה 2- למתקן חניה אוטומטי**
3. **בקומת מרתף 2-: חפירת מפלס עליון במרתף למתקן חניה אוטומטי**
4. **בקומת מרתף 1-: מעלית למתקן חניה אוטומטי הנמצא בקומת מרתף 2- ו3-, חדר חשמל, 9 מחסנים, חדר משאבות, חדר התעמלות, מלתחות, מאגר מים.**
5. **בקומת הקרקע: שימוש חורג ממחסנים לטובת דירה חדשה בחלק הצפוני וחלוקה מחדש של השטחים עם הדירה הדרומית הקיימת, לכל אחת מהדירות תוספת ממ"ד.**
6. **בקומות ראשונה ושנייה: שינויים פנימיים בשלושת הדירות, ותוספת ממ"ד לכל אחת מהן.**
7. **בקומה שלישית: שינויים פנימיים בשלושת הדירות, ותוספת ממ"ד לכל אחת מהן, בניית גרם מדרגות נוסף עבור עלייה לקומה רביעית, לקומת הגג ולגג עליון.**
8. **בקומה רביעית: קומה חדשה בנסיגה הכוללת יח"ד אחת עם ממ"ד, ומפלס תחתון של דירת דופלקס עם ממ"ד.**

**9. בקומת הגג: מפלס עליון של דירת דופלקס, מרפסות גג קדמית ואחורית הכוללות פרגולה, בריכת שחיה פרטית לדירת דופלקס.**
**10. בקומת גג עליון: קולטי שמש, מעבי מזגנים, גנרטור, מדרגות פתוחות לגג.**
**11. בכל הקומות: תוספת מעלית עם עצירה בכל קומה, ארונות טכניים.**
**12. בחצר: פיתוח שטח, נישת אשפה, נישת גז, חניית אופניים, גמל מים.**
**13. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף ובור בעומק של 2 קומות עבור מתקן חנייה, הכולל 13 יח"ד (10 קיימות + 3 חדשות)**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. מגובה קומה חלקית על הגג, הגבהת גובה הקומה מ4מ' ל4.5 מ'**
**2. העמקת גובה המרתף לטובת הגובה הדרוש למתקן החניה האוטומטי**
**3. איחוד חדרי יציאה לגג**
**4. אי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות**
**5. שימוש חורג ממחסנים וחדר הסקה למגורים בקומת הקרקע**
**6. הגבהת גובה קומה חדשה ל 3.45 מ' בדומה לגובה הקומות לשימור**
**7. הקמת בריכת שחייה על הגג**
**8. הבלטת קונטור קומת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע**
**9. הקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים**

**לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א, לרבות תוספת של עד 1.5 קומות בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.**

**3. לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה:**
**יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה: גובה ספי החלונות והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור, כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות, ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.**

**4. לקבל חלקית את ההתנגדות לסוגיית מרחק קירות המרתף מהעצים לשימור ובכך לאשר את הבקשה המתוקנת ולדחות את שאר הטענות בהתאם למפורט לעיל בהתייחסות להתנגדויות**

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

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות |

| # | תנאי |
|---|---|
| | ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 332.00 ₪. |
| 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**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 31.7.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 3 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

**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.**

**המלצת הצוות: החלטה מספר: 2**
**צוות התנגדויות מספר 30-24-0002 מתאריך 09/12/2024**

**לאחר ששמענו את טענות המתנגדים, אנו מציינים כי טענותיהם בדבר הרעלת עצים שלא כדין אינן בסמכות מוסד התכנון. טענות אלו מצריכות בחינה וטיפול על ידי הגורם המוסמך לכך במשרד החקלאות. על אף מורת רוחנו לאחר שהובהר לנו כי אין תוספת זכויות כתוצאה מהמקרה, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתייחסות גורמי המקצוע ובפרט עמידה בהנחיות האגרונום העירוני בדבר שמירה על מרחק מהעץ הקיים ולדחות את יתר ההתנגדויות לבקשה לאחר שהתרשמנו שלא קיימת פגיעה למתנגדים.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# בן יהודה 213

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 22-1126 | **גוש/חלקה** | 6961/47 |
| **תאריך הבקשה** | 13/07/2022 | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **תיק בניין** | 0025-213 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 20-00621 | **שטח** | 450.00 |

**מבקש הבקשה**
זוארץ בן יהודה 213 בע"מ
בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213

**עורך הבקשה**
תומר הררי
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

**מהות הבקשה**
חיזוק למבנה קיים בן 5 קומות הכולל 3 חנויות ו 2- גלריות. השלמת קומה חמישית קיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה והוספת שתי קומות טיפוסיות וקומת גג חדשה. הוספת . חדרים מחוזקים לקומות החדשות, מעלית. כל הנקוב לעיל, מכח תכנית רובע .

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**בהתאם להחלטת ועדת הערר בבן יהודה 159 (ערר 1116/0923) ולאור הנסיבות הדומות בכתובת בן יהודה 213 יש להחיל את הפטור מתקן חניה מכח תקנה 2ו' לתקנות החניה גם בכתובת בן יהודה 213 ולבטל את הדרישה ע"י מחיקת סעיף מס' 5 מהחלטה מס' 7 מיום 25/01/2023 לתשלום קרן חניה כפי שנקבעה בהחלטות ועדת המשנה מיום 25/01/2023 ובדיון נוסף מיום 07/06/2023.**
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0009 מתאריך 07/06/2023**

1. **לתקן את סעיף 1 בהחלטת הועדה מיום 25/01/2023 ולאשר תוספת של 10 יח"ד.**
**סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 23 יח"ד (13 קיימות בהיתר+ 10 יח"ד חדשות).**
2. **להוסיף תנאי בהיתר - תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.**
3. **להוסיף תנאי להתחלת עבודות - ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

4. **להוסיף תנאי לתעודת גמר - אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 4 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. |
| 5 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). |
| 6 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 7 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 8 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה העורפית צפונית שבקומה ה' על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 3 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/05/2020 שמספרו 202000621 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 8 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

**הערות**

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

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

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023**

## ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023**

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון**
   **רחוב בן יהודה, בן 4 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד ו- 3 חנויות.**
   **סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד (13 קיימות בהיתר+ 9 יח"ד חדשות).**
2. **לאשר שימוש חורג מהיתר מיציע ומגורים למשרד לצמיתות.**

3. **לאשר שימוש חורג מהיתר מיציע למגורים לצורך הרחבת הדירה הצפונית שבקומת הביניים.**
4. **לאשר הקלה ליחס הנקבע לשימושים של מסחר ומגורים בקומת הביניים בתכנית 58 כך ששטח היציע**
**יהווה כ- 22% משטח קומת הביניים.**
5. **לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**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. **שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.**
**אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.**
**תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.**
5. **דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**
6. **תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.**

**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. **אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה**
3. **הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.**
4. **הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש**

**להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**

**תנאים לתעודת גמר**

1. **אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון**
2. **הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:**
   **א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין**
   **ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא**
   **ג.הדירה העורפית צפונית שבקומה ה' על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.**

   **ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.**
3. **רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.**
4. **שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/05/2020 שמספרו 202000621 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.**
   **השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד.**
   ***רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.**
   ****יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.**
5. **קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.**
6. **יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**

**הערות**

**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 ולמבקש הבקשה**

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

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 8**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0001 מתאריך 11/01/2023**

**לאשר את הבקשה ל**
**חיזוק למבנה קיים בן 5 קומות הכולל 3 חנויות ו 2- גלריות. השלמת קומה חמישית קיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה והוספת שתי קומות טיפוסיות וקומת גג חדשה. הוספת . חדרים מחוזקים לקומות החדשות, מעלית. כל הנקוב לעיל, מכח תכנית רובע .**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. שימוש חורג מהיתר מ יציע לחנויות לשימוש של משרד לתקופה של שנים/לצמיתות**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין, |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים, |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה), |
| 4 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן., |
| 5 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)., |
| 6 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה., |
| 7 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק., |
| 8 | אישור רשות הכבאות, |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה, |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים., |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות., |
| 4 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו., |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. , |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪., |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו., |
| 2 | אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה, |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני., |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees , |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון, |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה העורפית צפונית שבקומה ה' על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול., |
| 3 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים., |
| 4 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/05/2020 שמספרו 202000621 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות., |
| 5 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה., |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש., |
| 7 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני., |

**הערות**

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

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

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# שדרות בן גוריון 35

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-1774 | **גוש/חלקה** | 6902/134 |
| **תאריך הבקשה** | 12/12/2023 | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **תיק בניין** | 0204-035 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 22-02949 | **שטח** | 465.00 |

**מבקש הבקשה**
עצמון בן גוריון 35 בע"מ
דרך נמיר מרדכי 85, תל אביב - יפו 6230102

**עורך הבקשה**
מוטי כהן
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

**מהות הבקשה**

**חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 13 יח"ד, הכוללים:**

- **<u>בקומת מרתף (קיימת) :</u> שינויים פנימיים והגדלת קומת המרתף, הכוללים:**
  - **הקמת 5 מחסנים דירתיים, הוספת פיר מעלית ללא תחנת עצירה, שינויים פנימיים במשרד למקצוע חופשי.**
- **-<u>בקומת הקרקע (קיימת):</u> שינויים בחזיתות, הוספת ממ"ד/ שיפור מיגון עבור <u>2 יחדות דיור קיימות</u> והרחבתן בקומת הקרקע, הוספת מעלית עבור מתקן חניה בתכסית קומת העמודים המפולשת, שינויים בלובי קיים על ידי הזזת דלת הכניסה מחזית קדמית לחזית צדדית מערבית, והוספת ארונות למערכות משותפות לתפקוד הבניין, שינויים בחד מדרגות כללי כתוצאה מהוספת מעלית עבור 2 נוסעים.**
- **<u>לגובה כל הקומות:</u> שיפוץ חדר מדרגות כללי, הוספת מעלית עבור 2 נוסעים, והמשך גרעין הבניין לקומה החדשה.**
- **<u>בקומות 1-3 (קומות קיימות):</u> בכל קומה הרחבת 3 יחדות דיור קיימות והוספת מיגון <u>( סה"כ 9 יחדות דיור קיימות)</u>, פירוק של מרפסות שנסגרו בעבר לחזית הקדמית, והסדרתן בהתאם להנחיות העיצוביות של הרובע, הוספת מסתור כביסה לכל יחידת דיור;**
- **<u>בקומה 4 (על הגג הקיים):</u> הרחבת הקומה מקומה חלקית לקומה מלאה על ידי הרחבת <u>2 יחדות דיור קיימות</u>, והוספת מיגון ומסתור כביסה לכל יחידת דיור, פירוק של מרפסות בהיתר שנסגרו, <u>והוספת יחידת דיור אחת</u> חדשה לחזית עורפית צפונית, הכוללת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת.**
- **<u>בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5):</u> הקמת יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה.**
- **<u>על הגג:</u> גישה לגג עליון על ידי סקיילט מחדר המדרגות הכללי, גג משותף עבור מערכות סולאריות ומעבים.**
- **<u>על המגרש:</u> עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, רצועת עמודים מפולשת, הריסה של חריגות בנייה במרווח צדדי מזרחי, הריסת נישת אשפה והקמתה מחדש במרווח צדדי מערבי, הריסת מחסנים**

**ומדרגות, הקמת נישה לגמל מים במרווח צדדי מערבי, הקמת פילר חשמל במרווח הקדמי מדרום, וסידור הגדרות בגבולות המגרש , הקמת מתקן חניה אוטומטי עבור 6 מקומות חניה.**
**לאחר תוספת והרחבה מדובר בבניין בן 5.65 קומות עבור 15 יחדות דיור סה"כ, 6 מקומות חניה במתקן חניה תת קרקעי רובוטי.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 13 יח"ד, לאחר תוספת והרחבה מדובר בבניין בן 5.65 קומות עבור 15 יחדות דיור סה"כ, 6 מקומות חניה במתקן חניה תת קרקעי רובוטי.**
2. **לאשר פתרון עבור 6 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.**
3. **לאשר את השימוש החורג המבוקש מהיתר במרתף למשרד לבעל מקצוע חפשי, לצמיתות.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | 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. |
| 3 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 4 | כל גדרות הצד והאחורית בקרבת העצים תהיינה לשימור ולא תיבננה גדרות חדשות. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,517.00 ₪. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 4 | * לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 5 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 2 | השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 3 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת נספח יציבות וחישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן השלד של הפרויקט |
| 2 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. |
| 3 | 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.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# זלטופולסקי הלל 5

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0862 | **גוש/חלקה** | 6901/19 |
| **תאריך הבקשה** | 20/06/2024 | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **תיק בניין** | 0250-005 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') |
| **בקשת מידע** | 23-00469 | **שטח** | 564.00 |

**מבקש הבקשה**
אלכסנדר גולדנגורן
זלטופולסקי הלל 5, תל אביב - יפו 6347507

**עורך הבקשה**
חנן פומגרין
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

**מהות הבקשה**

**הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, המכיל 7 יחידות דיור , הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 21 יח"ד סך הכל , המכיל :**

- **<u>בקומת מרתף (-3):</u>מאגרי מים, חדר משאבות, 6 מחסנים דירתיים, 8 מקומות חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;**
  **<u>בקומת מרתף (-2):</u> 4 מחסנים דירתיים, 5 מקומות לחניית אופנועים, 6 מקומות חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;**
  **<u>בקומת מרתף (-1):</u> 2 מחסנים דירתיים, מקום חניה אחד נגיש, 4 מקומות חניה לכלי רכב, חדר טרפו, חללים טכניים, וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;**
- **<u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, <u>ושתי דירות</u> גן המכילות כ"א ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדדי צפוני ודרומי ואחורי מערבי;**
- **<u>בקומות 1-3:</u> בכל קומה 4 יח"ד <u>(12 יח"ד)</u> המכילות ממ"ד, מסתורי כביסה, מרפסות בולטות פתוחות ומקורות לחזיתות קדמית מזרחית ועורפית מערבית;**
- **<u>בקומות 4-5:</u> בכל קומה 3 יח"ד <u>(6 יח"ד)</u> המכילות ממ"ד, מסתורי כביסה, מרפסות בולטות פתוחות ומקורות לחזיתות קדמית מזרחית ועורפית מערבית;**
- **<u>בקומת גג חלקית, קומה 6:</u> יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון וג'קוזי בתחום מרפסת גג קדמית;**
- **<u>על הגג העליון:</u> גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים משותפים עם גישה מחדר המדרגות מקורה הכללי של הבניין, וגג המוצמד לדירת הגג ומכיל בריכת שחיה פרטית לא מקורה עם גישה דרך מדרגות מתוך דירת הגג ע"י סקייליט;**
- **<u>בכל קומות הבניין</u> : מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית פיר לתשתיות משותפים;**

**<u>על המגרש</u> : פיתוח שטח, עקירות עצים, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות לחזיתות צד ועורף, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית נישה למים ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית צפונית ויציאת אויר מחדר טרפו בצמוד לגדר צד דרומית ורמפת רכבים לחניון בתת הקרקע במרווח הקדמי מערבי, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;**

**ההחלטה: החלטה מספר: 13**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

4. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, עבור 7 יחידות דיור , הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 21 יח"ד סך הכל.**
5. **לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 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 5,292.00 ₪. |
| 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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,292.00 ₪. |
| 6 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 7 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 8 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 9 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר |
| 10 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |

| # | תנאי |
|---|---|
| 11 | יש לספק 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. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | אושרה כריתה של עץ מספר 2 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 6 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 7 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 8 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 9 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |

**תנאים לאיכלוס**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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. |
| 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. חניית הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך |

| # | תנאי |
|---|---|
| | שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו. |
| 6 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 7 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 8 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |

**הערות**

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

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# גוש חלב 21

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0157 | **גוש/חלקה** | 6954/31 |
| **תאריך הבקשה** | 30/01/2024 | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **תיק בניין** | 0282-021 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 21-01616 | **שטח** | 281.00 |

**מבקש הבקשה**
א.ג. מולכו ציוד חשמל ותעשיה בע"מ
מוטה גור 5, פתח תקווה 4952805

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

**מהות הבקשה**

**חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף, בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) עבור 4 יחדות דיור, הכוללים:**

- **<u>קומת קרקע (קיימת):</u> חיזוק 2 יחדות דיור קיימות, שינויים פנימיים, תוספת ממ"ד לכל יחידה, הצמדת חצרות ופתיחת הסגירה הקיימת ללא היתר למרפסת קדמית לרחוב גוש חלב;**
- **<u>קומה 1-2 (קיימות):</u> יחידת דיור אחת (סה"כ 2), ושינויים פנימיים, תוספת ממ"ד לכל יחידה, ופתיחת הסגירה הקיימת ללא היתר למרפסת קדמית לרחוב גוש חלב;**
- **<u>קומה 3 (קיימת):</u> השלמת הקומה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת, יחידת דיור אחת תוספת ממ"ד, ותוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית לרחוב גוש חלב;**
- **<u>קומה 4 (קומה חלקית חדשה):</u> ובה יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה, ופרגולה מעליה בחזית לרחוב גוש חלב,**
- **<u>קומת גג עליון:</u> מרפסת גג המוצמדת לדירה בגג ובריכת שחיה עבורה;**
- **<u>בכל הקומות:</u> סידור וחיזוק חדר המדרגות, תוספת מעלית ל- 4 נוסעים וארונות תשתית לתפקוד הבניין והארכת הקיר המשותף, תוספת מגדל ממ"דים לאורך החזית העורפית;**
- **<u>על המגרש:</u> סידור החצר, גדרות ושערים, עקירות ונטיעות, פילר חשמל, במרווח הקדמי לרחוב ונישה לשעוני מים על גבול המגרש, במרווח הצדדי צפוני נישה לבלוני הגז, במרווח האחורי נישה לאשפה.**

**לאחר תוספות והרחבה יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 6 יחדות דיור.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 14**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

6. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף. סה"כ לאחר תוספות והרחבה יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 6 יחדות דיור.**
7. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**
8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שטח ממ"דים לאור הגשת מפרט מתוקן בהתאם לתקנות המיגון . לדחות את שאר ההתנגדות שכן הוועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קניינים אלא בשיקולים תכנוניים בלבד. כמו כן, המבוקש בהתאם להוראות וההנחיות החלות במגרש.**

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך:**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 3 | פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,827.40 ₪. |
| 6 | גובה גמל המים יהיה בגובה של 70 ס"מ בגובה הגדר הקדמית. |

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר. |
| 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 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה |

**הערות**

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

**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.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# נחלת בנימין 23א

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 25-0419 | **גוש/חלקה** | 6918/52 |
| **תאריך הבקשה** | 25/02/2025 | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **תיק בניין** | 0003-023 | **סיווג** | שינויים חידוש היתר |
| **בקשת מידע** | | **שטח** | |

**מבקש הבקשה**
ערן גולן
הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000

**עורך הבקשה**
ליאור לייטנר
בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842

**מהות הבקשה**
חידוש היתר מס' 18-0725 שניתן בתאריך 05/11/2018 לשינויים, תוספת בנייה, חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים לשימור בן 2 קומות עם גג רעפים משופע.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 05/11/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 05/11/2021.
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 21-1078 מתאריך 05/11/2021 עד 05/11/2024.

על פי החלטת רשות רישוי מיום 26/11/2024 בבקשה מספר 24-1608 תוקן היתר מספר 21-1078 מאחר ובהיתר זה לא נלקחה בחשבון התקופה הקובעת, תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש).

מהאמור עולה כי בשלב תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 14/01/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים, היתר הבניה ניתן בסוף שנת 2018 כאשר הבניה החלה רק בחודש אוקטובר 2023 וזה כתוצאה מניהול הליכים משפטיים של הוצאת 6 דיירים מוגנים שהתגוררו במבנה. ההליכים המשפטיים התמשכו כמעט כ-5 שנים כאשר לבעלים אין שליטה ו/או יכולת להאיץ בהליכים.
עם התחלת הבניה התרחש אסון 7/10 והחלה מלחמת חרבות ברזל.

עוד עולה מהמכתב כי בשלב זה חרף המלחמה התגברו על הקיים, הליך שכלל עבודות הריסה, חפירה ומבקשי ההיתר מקווים שעם הארכת תוקף היתר הבניה יוכלו להשלים את העבודות.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה באפריל 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

**מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.**

**לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל5- שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 15**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 05/11/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף 14/01/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.**

**ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.**

**בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.**
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# יונה הנביא 15, יונה הנביא 15א

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 25-0378 | **גוש/חלקה** | 6914/125 |
| **תאריך הבקשה** | 18/02/2025 | **שכונה** | כרם התימנים |
| **תיק בניין** | 0111-015א | **סיווג** | שינויים חידוש היתר |
| **בקשת מידע** | | **שטח** | |

**מבקש הבקשה**
אופיר טשורני
פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944

**עורך הבקשה**
סיגל לאה סרוסי
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

**מהות הבקשה**
1- חידוש היתר מספר 18-0903 שניתן בתאריך 21/01/2019 להריסת כל הבניה הקיימת ב 2 חלקות סמוכות העוברות הליך של איחוד והקמת בניין למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מ על קומת מרתף, סה"כ: 10 יחידות דיור.

2- שינוי שם בעל היתר בהיתר מספר 18-0903 מ- אביטן דוד ת.ז 314289711, אביטן ידידיה ת.ז 339659666 וכרם בית יוסף בע"מ ח.פ 514250737 ל- אופיר טשורני ת.ז 025088527.

-התקבלה בקשתם של בעלי ההיתר לשינוי שם.

-ההיתר הנדון ניתן בתאריך 21/01/2019 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 21/01/2022.
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0814 מתאריך 20/01/2022 עד 20/01/2025.

התקבל מכתב מטעם עורכת הבקשה ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור החלפת בעלים, בנוסף עלה קושי בעקבות הקורונה שפרצה ב- 2020 יחד עם ההחלטה על השינויים, עדכון התכניות והגשת בקשת השינויים.
זאת ועוד העבודות נתקלו בקשיים רבים בשל הימצאות מי תהום בגובה של כ- 4 מטר מה-0.00 של הבניין המתוכנן נלקחה החלטה לשינוי צורת הביסוס מכלונסאות לקירות סולאריים. על מנת לקדם את הליך הבניה החלה החפירה, הדיפון, שאיבה וביצוע הקירות הסולאריים, במקביל באוגוסט 2021 התקבל תיק המידע לבקשת השינויים.
בעקבות פרוץ המלחמה כאשר שלד הבניין הסתיים, טרם אושרה בקשת השינויים. קבלן הביצוע לא יכול היה להמשיך את עבודתו, והתעכב בביצוע עבודות הגמר הן בשל ההמתנה להחלטת הועדה להיתר השינויים והן בשל פרוץ המלחמה. בנוסף, מנהל הפרויקט גויס בצו 8 מתחילת המלחמה.

<u>נימוקי הבקשה:</u>

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בספטמבר 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו ,ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת ".

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל5- שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/03/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**ההחלטה: החלטה מספר: 16**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

1. **לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 21/01/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 25/03/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו. ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.**
2. **לאשר את הבקשה לשינוי שם בעל ההיתר בהיתר מספר 18-0903 מ- אביטן דוד ת.ז 314289711, אביטן ידידיה ת.ז 339659666 וכרם בית יוסף בע"מ ח.פ 514250737 ל- אופיר טשורני ת.ז 025088527.**

**בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.**
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# דיזנגוף 124

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-1170 | **גוש/חלקה** | 7113/83 |
| **תאריך הבקשה** | 31/07/2023 | **שכונה** | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| **תיק בניין** | 0187-124 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 22-02464 | **שטח** | 459.00 |

**מבקש הבקשה**
אורקה בוני עיר בע"מ
גונן 15, פתח תקווה 4925915

**עורך הבקשה**
ערן פולק
סקיבין 10, כפר סבא 44650

**מהות הבקשה**

**חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למסחר ומגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת דיזנגוף 122, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל שטח נלווה למסחר בקומת המרתף עבור 11 יחידות דיור ויחידת מסחר, הכוללים:**

1. **<u>בקומת המרתף</u>: תוספת שטח מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות.**
2. **<u>בקומת הקרקע</u>: קירות חיזוק בתוואי הבניה, תוספת שטח עבור מחסן בחזית האחורית בשטח קירות מיגון יורדים, יחידת מסחר אחת קיימת.**
3. **<u>בקומות הקיימות (1,2,3)</u>: קירות חיזוק בתוואי הבניין, תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד, תוספת שטח עבור ממ"ד ליחידת דיור אחת מ-3 קיימות בקומה בחזית האחורית.**
4. **<u>בקומה 4 (קומת הגג החלקית הקיימת)</u>: הריסת חלק מהבניה הקיימת, שינויי פנים והשלמת הקומה לקומה בתוואי קומה טיפוסית מורחבת עבור תוספת 2 יח"ד ל-2 יחידות קיימות, סה"כ 4 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה, תוספת 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית הקדמית, בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות. לכל יח"ד 1 מרפסת גזוזטרה.**
5. **<u>תוספת קומה 5 מלאה חדשה</u>: עבור 4 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה עבור כל יח"ד בתוואי ושטח המרפסות בקומות מתחת.**
6. **<u>תוספת קומת הגג חלקית חדשה (קומה 6)</u>: עבור 2יח"ד, כל אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה, ומרפסת גג פתוחה ומקורה חלקית בפרגולה בנויה.**
7. **<u>על הגג העליון</u>: 17 פאנלים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
8. **<u>בכל קומות הבניין</u>: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות הקשחה בתוואי קירות הבניין החיצוניים.**
9. **<u>בחצר</u>: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגינון, הקמת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים וגדרות הפרדה פנימיות, נישה לאשפה, נישה לחשמל ו-2 מדי מים ראשיים במרווח הצד הצפוני, נישה לבלוני גז ומדרגות ירידה למאגר המים וחדר המשאבות במרווח האחורי**

**סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית, מעל מרתף עבור 19 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות) ויחידה מסחרית.**

| |
|---|
| **ההחלטה: החלטה מספר: 17**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025** |

**1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למסחר ומגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת דיזנגוף 122, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל שטח נלווה למסחר בקומת המרתף עבור 11 יחידות דיור ויחידת מסחר.**
**סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית, מעל מרתף עבור 19 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות) ויחידה מסחרית.**
**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 226.00 ₪. |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

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

| # | תנאי |
|---|---|
| 2 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 4 | אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 6 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 7 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

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

**הערות**

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

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# עמרם גאון 7, סעדיה גאון 33

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0434 | **גוש/חלקה** | 7103/66 |
| **תאריך הבקשה** | 26/03/2024 | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **תיק בניין** | 0346-007 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 23-01038 | **שטח** | 499.00 |

**מבקש הבקשה**
י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

**עורך הבקשה**
ליאור בן דב
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

**מהות הבקשה**

1. שימוש חורג למשרד במרתף.
2. תוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד ומשרד, הכוללים:

1) בקומת מרתף: הגדלת שטח קומת המרתף הקיימת עבור פיר מעלית, חצר אנגלית למקלט, חצר אנגלית למשרד וכן הוספת שטח מרתף נפרד עבור חדר משאבות ומאגר מים.
**2)** בקומת קרקע, ובקומות א-ג הקיימות: תוספת מעלית, הוספת קירות הקשחה למעטפת הבניין ללא שינוי בחזיתות, תוספת מגדל ממ"דים ליחידות הדיור בחזית הצד הצפונית, תוספת מסתורי כביסה, פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר.
**3)** על הגג הקיים (קומה ד' חדשה): הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית המכילה 3 יח"ד. 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, 2 מרפסות פתוחות ומקורות לכל יח"ד, בחזית הקדמית לרחוב עמרם גאון וסעדיה גאון, ומסתורי כביסה ומזגנים בחזיתות הצד ויחידת דיור אחת עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתחום קווי הבניין בחזית הצדדית הצפונית.
**4)** קומת גג חלקית חדשה: עבור 2 יח"ד. אחת עם ממ"ד, ומרפסת גג צמודה לחזית הקדמית לרחוב עמרם גאון ויחידת דיור אחת עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג לרחוב עמרם גאון וסעדיה גאון. מרפסות הגג מקורות חלקית בפרגולה בבניה קלה.
**5)** קומת גג עליון: 14 מערכות סולריות, גנרטור בשטח גג משותף עם גישה דרך המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
**6)** בכל קומות הבניין כולל במרתף: שינויים בקונטור הבניין ע"י קירות הקשחה לחיזוק הבניין, תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה במפלס הנמוך של הבניין.
7) בחצר: חידוש מתקני תשתית, שינויים בפיתוח שטח, משטחים מרוצפים, חידוש גדרות., נישה למיכלי אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, נישה לבלוני גז בחזית לרחוב סעדיה גאון בשטח הרצועה הגננית, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, עבור 18 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות + 1 משרד).

**ההחלטה: החלטה מספר: 18**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה ל:**
**1. שימוש חורג למשרד לבעלי מקצוע חופשי במרתף.**
**2. תוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד ומשרד.**

**סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, עבור 17 יח"ד + משרד (12 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות + 1 משרד).**

**כולל ההקלות הבאות:**
- **הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר**
- **שימוש חורג מהיתר במרתף עבור משרד לבעל מקצוע חפשי, בשטח של 45.14 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות**

**3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.**

**4. לדחות את ההתנגדויות שכן הטענות נסובות סביב קניין. יובהר כי הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.**
**לנושא שימוש חורג למשרד: השימוש המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית ע1' למרתפים.**
**המשרד מיועד לבעלי מקצוע חופשי אשר אינם מהווים מטרד של רעש מעבר לקיים בסביבה העירונית.**
**ההבדל בשטח בין הטאבו למבוקש הינו הקירות החיצוניים של החלל.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,293.60 ₪. |
| 5 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו |

| # | תנאי |
|---|---|
| | ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 5 | תאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם |

**תנאים לאיכלוס**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 4 | השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת אכלוס/גמר. |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

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

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# שלוש 30, יחיאלי 8

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 25-0139 | **גוש/חלקה** | 6928/88 |
| **תאריך הבקשה** | 20/01/2025 | **שכונה** | נוה צדק |
| **תיק בניין** | 0152-030 | **סיווג** | שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים |
| **בקשת מידע** | | **שטח** | |

**מבקש הבקשה**
לבנה איתי
בלוך דוד 40, תל אביב - יפו

**מהות הבקשה**

**הפעלת מעון יום לפעוטות "מעון טודו דיאלוגי" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 19**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות מעון "טודו דיאלוגי" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.**

**הערות:**
**-אין בקבלת היתר זה משום רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח;**
**-אין בהיתר זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.**
**תנאים למתן היתר**

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

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

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# נתן 45

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 25-0354 | **גוש/חלקה** | 6135/69 |
| **תאריך הבקשה** | 16/02/2025 | **שכונה** | התקוה |
| **תיק בניין** | 4031-045 | **סיווג** | שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים |
| **בקשת מידע** | | **שטח** | |

**מבקש הבקשה**
דדזי גרייס
נתן 45, תל אביב - יפו

**מהות הבקשה**
**הפעלת מעון יום לפעוטות "ממיס פרייד" בדירת גמורים בקומת הקרקע עבור 28 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 20**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "ממיס פרייד" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 28 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.**
**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל התנאים, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך |
| 2 | בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכותלי 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.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# אחווה 31, שטיין 7

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0513 | **גוש/חלקה** | 6929/114 |
| **תאריך הבקשה** | 10/04/2024 | **שכונה** | נוה צדק |
| **תיק בניין** | 0151-031 | **סיווג** | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' |
| **בקשת מידע** | 21-01920 | **שטח** | 87.00 |

**מבקש הבקשה**
פר יונס וייל
רוקח שמעון 13, תל אביב - יפו 6514813

**עורך הבקשה**
צבי גרש
הרב קוק 1, רמת השרון 4728301

**מהות הבקשה**

**שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת לרבות שימור קירות החזיתות הקדמיות, הכוללים:**

- **<u>בקומת קרקע קיימת:</u> הריסת קירות פנים וחלק מקירות המעטפת ובנייתם מחדש לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור בין כל הקומות;**
- **<u>הקמת קומת מרתף חדשה</u> עבור חדר משחקים, חדר אחסון ומערכות, ממ"ד ויציאה לחצר אנגלית;**
- **<u>הקמת קומה א - חדשה :</u> המכילה חדרי שירות ו 2 חדרים;**
- **<u>הקמת עליית גג:</u> עם יציאה מרפסת גג קדמית לרבות קולטן, יחידת מיזוג, ודוד מוסתרים בתוך חלל עליית הגג;**

**<u>על המגרש:</u> פיתוח שטח , נטיעת 2 עצים , הקמת מסתור לאשפה , גז ופילר חשמל , הקמת גדר לחזית קדמית דרומית ולחזית צידית מזרחית;**

**ההחלטה: החלטה מספר: 21**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**1. לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת לרבות שימור קירות החזיתות הקדמיות , הכוללים:**
**9. <u>בקומת קרקע קיימת:</u> הריסת קירות פנים וחלק מקירות המעטפת ובנייתם מחדש לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור בין כל הקומות;**
**10. <u>הקמת קומת מרתף חדשה</u> עבור חדר משחקים, חדר אחסון ומערכות, ממ"ד ויציאה לחצר אנגלית;**
**11. <u>הקמת קומה א - חדשה :</u> המכילה חדרי שירות ו 2 חדרים;**

**12. <u>הקמת עליית גג:</u> עם יציאה מרפסת גג קדמית לרבות קולטן, יחידת מיזוג, ודוד מוסתרים בתוך חלל עליית הגג;**

**כולל הקלה הבאה :**

**בניה בקו בניין קדמי של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים;**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח';**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום____ |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, 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 | סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה |
| 4 | אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הנחיות לשיפוץ בית לשימור השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. |
| 2 | רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי התרת בניה בגג העליון |
| 3 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 4 | תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|

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

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

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# מגדל 1א

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1062 | **גוש/חלקה** | 6927/88 |
| **תאריך הבקשה** | 30/07/2024 | **שכונה** | נוה צדק |
| **תיק בניין** | 0153-001 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') |
| **בקשת מידע** | 23-01176 | **שטח** | 293.00 |

**מבקש הבקשה**
ב.רחביה יזום והשקעות בע"מ
אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553

**עורך הבקשה**
פאולה ליאני
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

**מהות הבקשה**

הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור מעל קומת מרתף משותפת **בקיר משותף עם הבניין בחלקה הסמוכה הצפון מערבית.**
הבניין מכיל:

**-במרתף:** שטחים נלווים וממד"ים של דירות הדופלקס, 2 מקומות חניה עם גישה ע"י מעלית רכב מרחוב מגדל, חצר פנימית פתוחה, חצר אנגלית, פיר למעלית פנימית.

-בקומת קרקע: 2 יח"ד, יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות לקומת המרתף, חצר מוצמדת ובריכת שחייה במרווח האחורי, יח"ד 2 כניסה לחדר מדרגות פנימיות ומעלית.

-בקומה א': יח"ד הכוללת מרפסת בולטת לחזית רחוב מגדל, מדרגות פנימיות ומעלית פנימית לעליית הגג.

-עליית הגג - מפלס העליון של יח"ד בקומה א' עם יציאה למרפסת גג הכוללת בריכת שחייה.

נישות למסתור אשפה, מתקנים טכניים מוצעים במרווח הקדמי בניצב לרחוב.

**ההחלטה: החלטה מספר: 22**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור מעל קומת מרתף משותפת בקיר משותף עם בניין בחלקה הצפון מערבית.**

**הבניין מכיל:**
**-במרתף: שטחים נלווים, חדר כושר משותף וממד"ים של דירות הדופלקס, 2 מקומות חניה עם גישה ע"י מעלית רכב מרחוב מגדל, חצר פנימית פתוחה, חצר אנגלית, פיר למעלית פנימית.**
**-בקומת קרקע: 2 יח"ד, יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות לקומת המרתף, חצר מוצמדת ובריכת שחייה במרווח האחורי, יח"ד 2 כניסה לחדר מדרגות פנימיות ומעלית.**
**-בקומה א': יח"ד הכוללת מרפסת בולטת לחזית רחוב מגדל, מדרגות פנימיות ומעלית פנימית לעליית הגג.**
**-עליית הגג - מפלס העליון של יח"ד בקומה א' עם יציאה למרפסת גג הכוללת בריכת שחייה.**
**-לאשר הקלה לבריכת שחיה**
**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | שימור העצים הקיימים במגרש. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 5 | 1.האזור המסומן ב-HATCH בתכנית קומת הקרקע, שמכיל אלמנט מקורי מהמבנה ההיסטורי שהוכרז לשימור יירשם כזיקת הנאה, לא ניתן יהיה לבנות בשטח זה, לא ניתן לסגור או להגביל גישה אליו של הציבור הרחב. תנאי זה מהווה תנאי בהיתר המבוקש. 2.הבנייה המבוקשת בקומה א' שמעל המדרגות לשימור לא תגביל את גובה ראש התקני למשתמשי המדרגות של מבנה בית הכנסת. יש להשלים פריסה מהדופן הפנימית, לאחר בדיקת מפלסי הכביש. 3.השלמת עבודות בנייה ופיתוח שטח המגרש בתיאום עם מח' השימור – תנאי בהיתר זה לאישור האכלוס. 4. הלמת כל התנאים שנרשמו בחו"ד שימור לבקשה |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום_____ |

| # | תנאי |
|---|---|
| 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 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 2 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 4 | תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות. |
| 5 | 1) רישום הממכר ע"ש הרוכש. 2) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |

**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.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# לוינסקי 109

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0287 | **גוש/חלקה** | 6946/26 |
| **תאריך הבקשה** | 22/02/2024 | **שכונה** | נוה שאנן |
| **תיק בניין** | 0035-109 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות |
| **בקשת מידע** | 23-00562 | **שטח** | 390.00 |

**מבקש הבקשה**
קבוצת אלפא י.ג יזמות ובניה בע"מ
בקר 11, ראשון לציון 7535917

**עורך הבקשה**
אורית פנחס
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

**מהות הבקשה**

הריסת בניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע , בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת המרתף לטובת 16 יח"ד. קומת הקרקע תיבנה עם קולונדה לאורך החזית מסחרית לטובת מעבר לציבור שמפלסה ישתלב עם הרציף המתוכנן של הרק"ל (קו סגול) בתחום הדרך הסמוכה.
על המגרש: חצר משותפת עם רצועות גינון ונטיעות חדשות, מתקניים טכניים וחניות אופניים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 23**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש בן שש קומות ובניה על הגג מעל קומת מרתף עבור מסחר בקומת הקרקע עם קלונודה ברוחב 4 מטר לאורך החזית המסחרית ו-16 יח"ד בקומות העליונות כולל יח"ד על הגג.**

**2. כולל ההקלות הבאות:**
**- חריגה בקו בנין האחורי בהיקף של 10% ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר לטובת שיפור תכנון במגרש אי רגולרי.**
**- ביטול קומת ביניים והקמת בניין בשש קומות שוות לטובת שיפור תכנון.**
**- תוספת שטח בהיקף של 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון.**
**- תוספת שטח בהיקף של 5% משטח המגרש עקב הוספת שתי קומות בהקלה.**
**- תוספת שטח בהיקף של 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.**

**- תוספת שתי קומות בהקלה במקום 4 הקומות המותרות לטובת מיצוי זכויות מיטבי.**
**- הבלטת גזוזטראות בחזית האחורית בהיקף של 2 מ' מקו הבניין לטובת שיפור רווחת הדיירים.**

**3. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי לאפשר פטור מתשלום קרן חניה לפי תקנה 2ו לתקנות בשל קרבתו של המגרש לקו הרק"ל דבר שלא יאפשר כניסת כלי רכב למגרש.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | אישור נת"ע לנספח ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח של הפרויקט. |
| 6 | העברת תכנית פיתוח מתואמות הכוללות גבהים, מערכות בקומות הטכניות, הארקה ותכנית חיבור המבנה לתשתיות לנת"ע וקבלת אישורם על כך כתנאי למתן היתר בניה. |
| 7 | מתן התחייבות בעל ההיתר, לרשום את השטחים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין. |
| 8 | 1. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין דמי טיפול במיקום המרפסות החורגות מכל תחום הדרך ושלא תרשמנה כחלק מהרכוש המשותף. להשגת כתב ההתחייבות יש לפנות למח' נכסים ולהטעין זאת למגירה 2000. 2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | לא תתאפשר גישה של כבאית דרך המסילה העתידית אל המבנה המוצע. פתרון הכיבוי יהיה באמצעות ספרינקלרים שפרוסים בבניין ובאישור רשות הכבאות. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמת אגף הנכסים כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש החדש כמסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 5 | תנאי לתחילת עבודות הינו קבלת אישור נת"ע. יש לתאם: 1. חיבור תשתיות. 2. העברת כתב התחייבות חתום ע"י הקבלן. 3. תחילת עבודות כ-30 יום מראש לפחות. |
| 6 | במידה וקיים אסבסט בתחום המגרש תנאי להתחלת עבודות יהיה הגשת אישור קבלן מורשה שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 3 | רישום רצועת הקרקע ברוחב 4 מ' בקומת הקרקע כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 4 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 5 | העברת את הפילרים לטובת המגרש אל תוך גבולות המגרש הפרטי בלבד. |
| 6 | רישום ספי של התצ"ר בטאבו |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 8 | אישור רשות הכבאות |

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# יסוד המעלה 49

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-0652 | **גוש/חלקה** | 9032/5 |
| **תאריך הבקשה** | 02/05/2023 | **שכונה** | נוה שאנן |
| **תיק בניין** | 0039-049 | **סיווג** | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| **בקשת מידע** | 21-00128 | **שטח** | 445.00 |

**מבקש הבקשה**
זוארץ יסוד המעלה 49 בע"מ
כנרת 5, בני ברק 5126237

**עורך הבקשה**
דרור רימוק
בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714

**מהות הבקשה**

**חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין בן 4 קומות למגורים ומסחר מעל קומה קרקע תחתונה חלקית בעורף המגרש עם מקלט הכוללים:**

1. **עיבוי הבניין הקיים לכל גובהו באמצעות מערכת קירות והעמודים חיצונית צמודה לדופן קירותיו של הבניין, שינויים בחדר המדרגות המשותף לכל גובה הבניין וסידור פיר מעלית.**
2. **הנמכת רצפת הקומה התחתונה (החלקית ) בעורף הבניין שהוצגה במפרט כמרתף גלוי מפני הקרקע הסמוכה עם רצפה קיימת בדומה לרצפתה של קומת הקרקע בחזית לרחוב ,שינויים פנימיים בקומה זאת על מנת להתאים לשימוש של מחסן לפי תשריט בית משותף בו הקומה הוצגה כמרתף. המחסן מוצע בשטח כמחצית משטח הקומה עם חלונות ו-3 כניסות נפרדות שהוצגו עם דלתות מילוט בנוסף לכניסה מתוך חדר המדרגות הכללי. הבקשה כוללת תוספת שטח בצמוד לקומה זאת בעורף המגרש לטובת חדר משאבות ומאגר מים עם הגישה אליו דרך פתח כניסה עם סולם ממפלס פני הקרקע.**
3. **שינויים בקומת הקרקע ותוספת בניה עבור 2 בדירות העורפיות (תוספת שטח ו-2 גזוזטראות בגובה 2.7 מ' ממפלס פני הקרקע ), שינויים במשרד בצד הקומה ובשטחי מסחר כלפי חזית לרחוב ללא שינוי בשטחי המסחר הקיימים.**
4. **בקומות השנייה-רביעית: שינויים בחדר המדרגות המשותף תוך הזזת כניסות ב-2 דירות עורפיות לתחום שטח הדירות לטובת סידור מעלית, תוספת שטח לכל הדירות ע"י סגירת מרפסות קיימות בבניה קשיחה והוספת מרפסות חדשות בהמשך לתוספת הנ"ל עבור 2 דירות עורפיות בלבד ( מתוך 4 דירות בקומה ).**
5. **תוספת שתי קומות חדשות עם 4 יח"ד הכוללות חדרים מחוזקים ומרפסות מקורות בכל קומה.**
6. **תוספת קומה חלקית על הגג עם יח"ד נפרדת וחדר יציאה המהווה המשך לדירה בקומה שמתחת עם מרפסות גג ופרגולות מעליהן. בנוסף הצמדת חלק מתקרת הגג העליון של הקומה לדירת הגג הנפרדת לטובת בניית בריכה מקורה.**

**7. שינויים בפיתוח השטח לרבות גינון ונטיעות חדשות, מתקנים טכניים, חניות אופניים ופתרון אשפה חיצוני מאחורי גדר בתחום המגרש ללא בניית מסתור/חדר אשפה עבור אותם פחים באישור אגף התברואה.**

*** פתרון מיגון עבור דירות הקיימות יסתמך על המקלט הקיים במרתף ופתרון עבור הדירות החדשות ניתן באמצעות חדר מחוזק.**

*** לאחר כל השינויים הנ"ל לפי התכנון נוצר בניין בן 6 קומות כלפי חזית לרחוב ועם 7 קומות בעורף (כולל קומה תחתונה גלויה שהוצגה כמרתף) ובנייה חלקית על הגג מעליו ,המכיל 3 יחידות מסחר בחזית לרחוב ומשרד לצידה של קומת הקרקע וסה"כ 23 יח"ד .**

**ההחלטה: החלטה מספר: 24**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לא לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע תחתונה חלקית ומקלט מכוח תמ"א 38, שכן:**

**1. הבניין קיים בחריגה מהשטחים המותרים שאושרו בהיתר לרבות הוספת 2 יח"ד בקומת הקרקע והפיכת מרתף (חלקי) בעורף הבניין לקומה רגילה עם כניסות נפרדות משטח החצר שמייצר קומה נוספת למטרה העיקרית וכולל סגירת כל המרפסות החורגות מקווי הבניין בבניה קשיחה וצירופן לשטח העיקרי של הדירות ובגדר סטייה ניכרת.**

**2. כוללת תכנון עם קומה תחתונה גלויה שהוצגה כמרתף עם מחסן ו-3 כניסות נפרדות מהחצר בנוסף לכניסה מתוך חדר המדרגות בעומר מעל 4 מ' בניגוד להוראות תכנית ע1 המאפשרות קומה חפורה ברובה באדמה עם יציאות מילוט עבור שימוש למשרדים בלבד.**

**3. התכנון של תוספת 2 קומות מכוח תמ"א 38, מעל בניין בגובה של 5 קומות כלפי החזית האחורית (כולל הקומה התחתונה) מייצר בניין חריג ממדיניות הועדה באזור המאפשרת 6 קומות ובנייה חלקית על הגג.**

**4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית , ללא הצגת שטחי מרפסות השירות שמבוקשות לסגירה בהתאם להיתר, עם תוספת קורות חיזוק החורגת מהעובי המותר (30 ס"מ) כנדרש בהנחיות המרחביות.**

**חו"ד שלילית נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# מירון 10

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0747 | **גוש/חלקה** | 9032/26 |
| **תאריך הבקשה** | 26/05/2024 | **שכונה** | נוה שאנן |
| **תיק בניין** | 0393-010 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות |
| **בקשת מידע** | 22-01312 | **שטח** | 494.00 |

**מבקש הבקשה**
פרויקט מירון 10 בע"מ
ת.ד. 122, גן הדרום 7925500

**עורך הבקשה**
גדעון רוזן
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

**מהות הבקשה**

1. **הריסת בניין קיים למגורים ו בן 3 קומות עבור 9 יח"ד סך הכל, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38;**
2. **איחוד 3 חלקות , חלקה 35 , 37 ו 26 למגרש תכנוני אחד בהתאם להוראות תב"ע "F";**
3. **הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית , מעל קומת קומת קרקע למסחר אמונות ומלאכה וקומת מרתף אחת, עבור 16 יחידות דיור סך הכל המכיל:**
   - **<u>בקומת המרתף:</u> חדר משאבות ,מאגר מים, חדר אופניים עבור 9 יחידות, 11 מחסנים דירתיים ו 2 ממ"מים נפרדים המשרתים 3 שטחים נלווים נפרדים למסחר אומנות ומלאכה כל אחד עם חדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע;**
   - **<u>לגובה כל הקומות:</u> מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות;**
   - **<u>בקומת הקרקע (קומה מסחרית):</u> לובי כניסה למגורים, חדר אשפה למגורים ומסחר ו 3 יחידות נפרדות למסחר אומנות ומלאכה כל אחת עם מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף;**
   - **<u>בקומות 1-4:</u> 3 יחידות דיור בקומה ( 12 יחידות דיור סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומסתור כביסה;**
   - **<u>בקומה 5 :</u> 3 <u>יחידות דיור</u> (אחת מהן דופלקס עם חדר יציאה בגג) המכילות כל אחת ממ"ד ומסתור כביסה;**
   - **<u>בקומת גג חלקית (קומה 6):</u> יחידת דיור אחת וחדר יציאה המכילים:**
     - **יח"ד אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג לא מקורה;**
     - **חדר יציאה עבור יח"ד בקומה 5 (ללא גישה מחדר מדרגות כללי) ויציאה למרפסת גג לא מקורה;**
   - **<u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;**

**<u>על המגרש:</u> זיקת הנאה לטובת הציבור במרוח קדמי צפוני, חניית אופניים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות חזיתות מסחרית וחצרות משותפות;**

| |
|---|
| **ההחלטה: החלטה מספר: 25**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025** |

**לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ו בן 3 קומות עבור 9 יח"ד סך הכל, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 ,איחוד 3 חלקות , חלקה 35 , 37 ו 26 למגרש תכנוני אחד בהתאם להוראות תב"ע "F" , והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית , מעל קומת קומת קרקע למסחר אמונות ומלאכה וקומת מרתף אחת, עבור 16 יחידות דיור סך הכל.**
**כולל ההקלה: הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% השווים ל 2.00 מ' מקו בניין מותר של 5.00 מ'**

**לאשר פתרון חלופי להסדר <u>20.35</u> מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | אישור רשות הכבאות |
| 6 | חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 621 ₪. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי לטובת הציבור בספר המקרקעין. |
| 3 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות; |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 7 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 8 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

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

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# רוזנבלט צבי 7

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-1140 | **גוש/חלקה** | 7046/24 |
| **תאריך הבקשה** | 26/07/2023 | **שכונה** | מכללת יפו תל אביב ודקר |
| **תיק בניין** | 3218-005 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') |
| **בקשת מידע** | 22-00260 | **שטח** | 562.00 |

**מבקש הבקשה**
נואל עלי
רוזנבלט צבי 7, תל אביב - יפו 6815143

**עורך הבקשה**
סינאן עבדלקאדר
אבן סינא 38, תל אביב - יפו 6817731

**מהות הבקשה**

**הריסת הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש לשם הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג ,עבור 4 יחידות דיור דו-מפלסיות ,מעל קומת מרתף.**

**הבניין מוצע בקיר משותף עם הבניין החדש שמתוכנן במחצית המזרחית של המגרש עם 6 יחידות דיור ובקשה להקמתו הוגשה בנפרד ע"י אדריכל אחר ואושרה לאחרונה ע"י הועדה המקומית ,כאשר הבניין השכן הוצג במפרט כבנייה עתידית בהתאם לנקבע במדיניות עיצוב יפו כאשר ב-2 הבניינים יחד נוצלו מלוא הזכויות המותרות לבניה חדשה בנכס כולו.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 26**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 4 יח"ד , מעל קומת מרתף.**

**2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:**
**- הגדלת מספר יחידות הדיור בכל המגרש בשיעור של 20% עד 10 יח"ד לעומת 8 המותרות, כאשר שטח דירה ממוצע מעל 80 מ".**
**- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים.**

**3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה),**

**מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום השטחים המשותפים בחצר, חדר אשפה וגג הבניין כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, לפי תקנות המקרקעין. |
| 2 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | יש לתאם תחילת עבודות עם בניין שכן במגרש בעל קיר משותף וקומת קרקע המהווה בסיס לקומות עליונות. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# חסידי האומות 8

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-1736 | **גוש/חלקה** | 7046/24 |
| **תאריך הבקשה** | 07/12/2023 | **שכונה** | מכללת יפו תל אביב ודקר |
| **תיק בניין** | 3218-005 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') |
| **בקשת מידע** | 23-00940 | **שטח** | 562.00 |

**מבקש הבקשה**
אקרם מטר
חסידי האומות 9, תל אביב - יפו 6815520מירי מטר
חסידי האומות 9, תל אביב - יפו 6815520

**עורך הבקשה**
פרסאן אל בוויראת
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

**מהות הבקשה**

**הריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש והקמת אגף / בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 6 יח"ד, מעל קומת המרתף .**
**הבניין מוצע בקיר משותף עם בניין חדש מתוכנן במחצית המערבית של המגרש שהבקשה להקמתו הוגשה במקביל ע"י עורך הבקשה אחר והתכנון הוצג ברקע כבניה עתידית לפי מדיניות עיצוב יפו.**

**הבניין מכיל:**
**במרתף: חדר אופניים, חדרי משחקים לילדים מוצמדים ל-2 דירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות בלבד.**
**בקומת הקרקע מתוכננות 2 יח"ד כאשר דירה אחת מוצע בשני מפלסים עם מדרגות (דירת דופלקס).**
**בקומה השנייה - יח"ד 1 ומפלס עליון של דירת דופלקס. כניסה לדירת הדופלקס בקומת הקרקע בלבד מרחוב רוזנבליט.**
**בקומה השלישית - 2 יח"ד ובקומת הגג יח"ד 1 עם מרפסת גג ופרגולה צמודה לדירה.**
**על הגג העליון - מערכת סולרית ופתח יציאה לגג מחדר המדרגות הכללי.**
**כניסה ללובי ולחדר מדרגות משותף עם מעלית מרחוב חסידי האומות וחצר משותפת.**

**בחזיתות האגף מרפסות מקורות בולטות מעל המדרכה ומעל החצר.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 27**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים במגרש המזרחי הפינתי הפונה לרחובות חסידי**

**האומות ורוזנבלט צבי, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת המרתף,**

**ב. לאשר את ההקלות הבאות לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון ובהתאם למדיניות באזור יפו:**
**1. הגדלת מספר יח"ד בכל המגרש בשיעור של 20% ע"י הוספת 2 יח"ד מעל 8 המותרות, בשטח ממוצע הדירות מעל 80 מ"ר .**
**2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 60% משטח הגג לעומת 50% המותרות.**
**3. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.64 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית**

**ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 3 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | יש לתאם תחילת עבודות עם בניין שכן במגרש בעל קיר משותף וקומת קרקע המהווה בסיס לקומות עליונות. |

**תנאים לאיכלוס**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# יסוד המעלה 40

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 25-0392 | **גוש/חלקה** | 6944/6 |
| **תאריך הבקשה** | 19/02/2025 | **שכונה** | נוה שאנן |
| **תיק בניין** | 0039-040 | **סיווג** | שינויים חידוש היתר |
| **בקשת מידע** | | **שטח** | |

**מבקש הבקשה**
גדי הילל
יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554אמיר זלאיט
יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540אולגה לברנקוב
יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 6605540

**עורך הבקשה**
אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

**מהות הבקשה**
חידוש היתר מס' 17-0284 שניתן בתאריך 01/06/2017 ל:

שינויים ותוספות בניה, הוספת 3 קומות )קומות עליונה חלקית( עבור 10 יח"ד חדשות ,חיזוק הבנין הקיים נגד רעדות אדמה מכח תמ"א 38 , הכל בבנין קיים למגורים עם חזית מסחרית בן 3 קומות.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 01/06/2017 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 01/06/2020
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 20-0440 מתאריך 01/06/2020 עד לתאריך 01/06/2023 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה ( 15.3.2020 ועד 24.5.2020 ) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

בהמשך לפגישתנו בזום באמצע אוגוסט בעניין הפרויקט ביסוד המעלה 40, אני פונה אליך בבקשה לסיוע בקידום הבקשה להיתר החדש.

הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים עם קומה וחצי בלבד להשלמה, והבנק המלווה הקפיא את המימון בשל פקיעת ההיתר הקודם. המצב הנוכחי מהווה סיכון משמעותי הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה כלכלית לכלל הדיירים המעורבים.

לבקשת העירייה האדריכל הגיש מחדש בקשה, התכניות ממתינות לאישור וקידום לועדה.

**<u>נימוקי הבקשה:</u>**
כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.
מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015 , חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו ,ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת ".

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 01/06/2022 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה ( 15.3.2020 ועד 24.5.2020 ) כלומר עד ליום 11/08/2022 . למועד זה מתווספת ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), היינו עד ליום 11/02/2023 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 11/02/2026, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**ההחלטה: החלטה מספר: 28**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל -5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 01/06/2022 ;**

**למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה ( 70 יום) כלומר עד ליום 11/08/2022 , ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 11/02/2023 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 11/02/2026, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.**

**ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.**

**בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# איגר 11

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 23-1626 | **גוש/חלקה** | 6977/40 |
| **תאריך הבקשה** | 16/11/2023 | **שכונה** | נוה שאנן |
| **תיק בניין** | 0390-011 | **סיווג** | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות |
| **בקשת מידע** | 21-01416 | **שטח** | 540.00 |

**מבקש הבקשה**
אלון גולדברג
דגניה 12, הרצליה 4633112

**עורך הבקשה**
יואב מאירי
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

**מהות הבקשה**

**1. הריסת בניין קיים למגורים ותעסוקה בן 3 קומות המכיל 9 יחידות דיור סך הכל ותעסוקה בקרקע, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38**
**2. הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף אחת, עבור 28 יחידות דיור סך הכל מכיל:**

- **<u>בקומת המרתף:</u> חדר משאבות, מאגרי מים, חדר אופניים עבור 16 יחידות, פירי תשתיות. שטח נלווה לדירה עורפית בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.**
- **<u>לגובה כל הקומות:</u> מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, פיר מנדוף ליחידת המסחר מעלית אחת וחדר מדרגות.**
- **<u>בקומת הקרקע (קומת מסחר/מלאכה/אומנות) ומגורים:</u> לובי כניסה למגורים, חדר אשפה למגורים ולמסחר/מלאכה/אומנות, חדר אופניים 2 ממ"מים נפרדים עבור <u>3 יחידות מסחר</u> המכילות כ"א חלל כפול ושירותים <u>ודירת גן אחת</u> המכילה: ממ"ד וחצר מוצמדת צידית ואחורית מצפון וממזרח ושטח נלווה למרתף. 2 שערי כניסה לבניין.**
- **<u>בקומת 1-5:</u> 5 יחידות דיור בקומה <u>(25 יח"ד סה"כ)</u> המכילות בכל קומה:**
  **2 יחידות דיור כ"א עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה**
  **3 יחידות דיור כ"א עם ממ"ד, מסתור כביסה .**
  *** בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יחידת דיור המכילות כ"א:**
  **ממ"ד ו ויציאה למרפסת גג קדמית ואחורית המקורות בחלקן בפרגולה מאלומניום ופתרון כביסה.**

**<u>על המגרש:</u> זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 3.00 מ' במרווח קדמי דרום מערבי, פיתוח שטח, נטיעות , גדרות הפרדה , שערים וגדרות בגבולות המגרש;**

**ההחלטה: החלטה מספר: 29**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ותעסוקה בן 3 קומות המכיל 9 יחידות דיור סך הכל ותעסוקה בקרקע, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף אחת, עבור 28 יחידות דיור סך הכל.**

**לאשר ההקלה הבאה:** הקמת קומה מלאה רגילה במקום קומת ביניים.

**לאשר פתרון חלופי להסדר 29.05 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 4 | * לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |
| 6 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | אישור אגף הנכסים. |
| 8 | הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה. |
| 9 | אישור רשות הכבאות |

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

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

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# לוינסקי 67

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-0062 | **גוש/חלקה** | 6945/59 |
| **תאריך הבקשה** | 16/01/2024 | **שכונה** | נוה שאנן |
| **תיק בניין** | 0035-067 | **סיווג** | שימוש חורג שימוש חורג למגורים |
| **בקשת מידע** | 23-00078 | **שטח** | 535.51 |

**מבקש הבקשה**
דליה איסמעילזדה
זרובבל 22, תל אביב - יפו 6801300אירז' איסמעילזדה
זרובבל 22, תל אביב - יפו 6801300

**עורך הבקשה**
שירי מילשטיין
לשם 244, סתריה 7683400

**מהות הבקשה**

**שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע משטח מסחר ליחידת מגורים בשטח של 51.60 מ"ר .**

**ההחלטה: החלטה מספר: 30**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לא לאשר את הבקשה, שכן מבוקש שימוש חורג מהיתר מאחסנה למגורים בקומת הקרקע והנ"ל מנוגד למדיניות האזור אשר קובעת במפורש שלא ניתן לאשר מגורים בקומת הקרקע;**

**הערה: חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש וכמו כן נמסרה טלפונית.**
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

12/03/2025
י"ב אדר תשפ"ה

# פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
# מעפילי סלואדור 7

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר** | 24-1161 | **גוש/חלקה** | 7045/43 |
| **תאריך הבקשה** | 27/08/2024 | **שכונה** | צהלון ושיכוני חסכון |
| **תיק בניין** | 3430-007 | **סיווג** | שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד |
| **בקשת מידע** | 23-00480 | **שטח** | 1,820.00 |

**מבקש הבקשה**
אלברטו גבסו ובניו בע"מ
שד העצמאות 57, בת ים 5939548

**עורך הבקשה**
עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

**מהות הבקשה**

**שינויים כלפיי היתר מס' 22-1087 מתאריך 28.12.2022 שהוצא להקמת 3 מבנים נפרדים בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתף משותפות עבור 66 יח"ד מכוח הוראות התב"ע ובהתאם לתוכנית הבינוי, הכוללים:**

- **<u>בקומות המרתף התחתונות (-2,-3)</u>: שינויים בקירות פנימיים, עיבוי קיר הכלונסאות במרווח המערבי, שינויים פנימיים בחדר הטרפו, תוספת 5 מחסנים דירתיים, תוספת חנית אופנוע אחת;**
- **<u>בקומה (-3)</u>: , ביטול מדרגות לחדר משאבות, ביטול מאגר מי צריכה;**
- **<u>בקומת מרתף עליון</u>: תוספת 16 מחסנים דירתיים, יצירת פרוזדור מקשר בין שלושת המבנים, הגדלת פירי אוורור במרווח האחורי מערבי;**
- **<u>בבניין מס' 1</u>:**
  - **<u>בקומה 2</u>: שינויים פנימיים בדירות;**
  - **<u>בקומה 5</u>: שינויים פנימיים ביחידות הדיור הכוללים שינוי גדלי ממ"דים;**
- **<u>בבניין מס' 2</u>:**
  - **<u>בקומה 2</u> : שינויים פנימיים בדירות;**
- **<u>בבניין מס' 3</u>:**
  - **<u>קומה 6</u>: תוספת מדרגות פנימיות למפלס הקומה מעל;**
  - **<u>קומת גג חלקית (7)</u>: יצירת דופלקס ע"י ביטול יח"ד וחיבורה במדרגות פנימיות ליחידת הדיור בקומה מתחת, שינוי מיקום קירות חיצוניים של יחידת הדיור וכיצוא בזה שינוי תצורת מרפסת הגג;**
  - **<u>קומת גג עליון</u>: שינוי תצורת הגג עקב שינויי הקומה מתחת;**

**ההחלטה: החלטה מספר: 31**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025**

**לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1087 הכוללים שינויים פנימיים, תוספת 21 מחסנים דירתיים וביטול יח"ד בגג וחיבורה במדרגות פנימיים ליח"ד בקומה מתחת דירות עם המפלס בקומה מתחת, כולל ההקלה הבאה:**
**תוספת מחסנים במפלס מרתף 1- בין המבנים ומחוץ לתחום הבניין.**

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

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

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר 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.**