

## פרוטוקול

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,  
 דיבי דישטניק

### הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	חברת מוסדות חינוך ושיקום בת"א	סמטת מזל דגים 8	3797-007	24-1151	1
<a href="#">10</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	רפאל ג'ורי	אוגרית 22	0815-022	24-1564	2
<a href="#">17</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אוהד מוגרבי	לכונן חיים 15	0941-015	24-1581	3
<a href="#">27</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	קלמן איליה	המתנדב 26	0943-026	24-1541	4
<a href="#">32</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יגיל יצחק טבצניק	שרון אריה אדר 4	2337-002	24-1195	5
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אילן סידי	שורר חיים 3א	2129-003	24-1459	6
<a href="#">48</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אריק זמיר	לכונן חיים 15	0941-015	24-0954	7
<a href="#">54</a>	תוספות בניה פרגולה	אלין קיפניס	גרונר זב 23	2208-017	24-1180	8
<a href="#">58</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נ. גוראל יזמות שינקין 15 בע"מ	שינקין 15	0018-015	24-0365	9
<a href="#">77</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ	מלצ'ט 13	0361-013	23-1043	10
<a href="#">97</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	זוארץ בן יהודה 213 בע"מ	בן יהודה 213	0025-213	22-1126	11
<a href="#">117</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	עצמון בן גוריון 35 בע"מ	שדרות בן גוריון 35	0204-035	23-1774	12
<a href="#">131</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אלכסנדר גולדנבורן	זלטופולסקי הלל 5	0250-005	24-0862	13
<a href="#">144</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ג. מולכו ציוד חשמל ותעשייה בע"מ	גוש חלב 21	0282-021	24-0157	14
<a href="#">156</a>	שינויים חידוש היתר	ערן גולן	נחלת בנימין 23א	0003-023	25-0419	15
<a href="#">159</a>	שינויים חידוש היתר	אופיר טשורני	יונה הנביא 15	-0111 א015	25-0378	16

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">162</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורקה בוני עיר בע"מ	דיזנגוף 124	0187-124	23-1170	17
<a href="#">176</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	עמרם גאון 7	0346-007	24-0434	18
<a href="#">191</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	לכנה איתי	שלוש 30	0152-030	25-0139	19
<a href="#">193</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	דדזי גרייס	נתן 45	4031-045	25-0354	20
<a href="#">195</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	פר יונס וייל	אחוזה 31	0151-031	24-0513	21
<a href="#">205</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ברחביה יזום והשקעות בע"מ	מגדל א1	0153-001	24-1062	22
<a href="#">217</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת אלפא י.ג. יזמות ובניה בע"מ	לוינסקי 109	0035-109	24-0287	23
<a href="#">229</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	זוארץ יסוד המעלה 49 בע"מ	יסוד המעלה 49	0039-049	23-0652	24
<a href="#">242</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	פרויקט מירון 10 בע"מ	מירון 10	0393-010	24-0747	25
<a href="#">256</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נואל עלי	רוזנבלט צבי 7	3218-005	23-1140	26
<a href="#">266</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אקרם מטר	חסידי האומות 8	3218-005	23-1736	27
<a href="#">276</a>	שינויים חידוש היתר	אולגה לברנקוב	יסוד המעלה 40	0039-040	25-0392	28
<a href="#">279</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אלון גולדברג	איגר 11	0390-011	23-1626	29
<a href="#">293</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	אירז' איסמעילזדה	לוינסקי 67	0035-067	24-0062	30
<a href="#">296</a>	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אלברטו גבסו ובניו בע"מ	מעפילי סלואדור 7	3430-007	24-1161	31

## פרוטוקול

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 דיסטניק

### הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

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 דיסטניק	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	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 לממ וסגן ראש העירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	

## ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1151	תאריך הגשה	26/08/2024
מסלול	ציבורי/תעסוקה, תוספות ושינויים	ציבורי תוספות בניה	תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	סמטת מזל דגים 8, סמטת מזל אריה 7	שכונה	יפו העתיקה, נמל יפו
גוש/חלקה	7019/14, 7019/12, 7019/10, 7019/5	תיק בניין	3797-007
מס' תב"ע	א606, 606	שטח המגרש	406.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בת"א	ת.ד. 9311, תל אביב - יפו 6109201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"י אלי לוי	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אורי פדן	שפע טל 12, תל אביב - יפו 6701329
מתכנן שלד	ירדנה אתגר	הורדים 3, יהוד-מונוסון 5627503
מורשה חתימה מטעם המבקש	אייל פלומין-מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בת"א	ת.ד. 9311, תל אביב - יפו 6109201

### מהות הדיון הנוסף:

בבקשה המקורית לא עודכנו כל החלקות החלות על הבקשה. מבוקש אישור חוזר לבקשה במצב של רשימת חלקות מעודכנת.

### נימוקי הדיון הנוסף:

### התקבלה חו"ד אגף הנכסים (ע"י מרינה מור מ- 2.3.2025)

מהות הבקשה: שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלון עבור התאמת נגישות, תוספת פרגולות - במרפסת מזרחית ומרפסת קומה א', במתחם תאטרון הסמטה.  
**המבקש: חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום בע"מ למילוי מנהל מחלקת תפעול ותחזוקת מבנים**  
חלקה 5 בגוש 7019 בבעלות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ. החברה החכירה את המתחם תאטרון הסמטה לעיריית ת"א יפו למשך 50 שנה מיום 18.05.1987 ועד ליום 18.05.2037.  
ביום 10.11.2022 נחתם עם החברה תוספת להסכם החכירה עם עיריית ת"א יפו לתוספת שטח מחלק מחלקות 10, 12 ו-14 באותו גוש עבור התאטרון עד תום הסכם החכירה המקורי.  
לאגף הנכסים הועברה תוכנית לאישור סופי לאחר ועדה, מבדיקה בתוכנית נמצא כי תוכננה פרגולה נוספת על חלקה 12 שבבעלות הרשות ליפו שחלק מהחלקה הוחכרה לעירייה ולא ניתנה התייחסותנו לגבי חלקה זו בתוכנית לפני אישור ועדה כתוצאה מטעות אנוש.

לאור האמור לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

## חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י שמעון גל)

לחזור על החלטת הוועדה מתאריך 18.12.24 בכפוף לקבלת הסכמת בעלי חלקה 12.

### דרפט קודם

מהות הבקשה: (שמעון גל)

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.

### מצב קיים:

מבנה קיים לשימור מחמיר בשמורה הארכיטקטונית של יפו העתיקה. הבקשה מתייחסת ל-2 קומות עליונות במבנן המשויכות לעיריית ת"א, קומת מבנן תחתונה שייכת למוזיאון אורי גלר ואינה שייכת לבקשה זו. מבנה מעטפת אבן כורכר בעל קמרונות אבובי חרס.

### ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
-----	------	-----	------

### בעלויות:

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.06.2024)**  
המלצה לתת היתר  
חלקה 5 בגוש 7019 בבעלות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ.  
ביום 29/11/2021 נחתם חוזה חכירה בים החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ לעיריית ת"א-יפו, לחכירת חלק החלקה המבוקש "תיאטרון הסמטה" מיום 15/09/2019 עד ליום 04/10/2061.  
חלק אחר מהחלקה בחכירת דגנט אומנות בע"מ עד לשנת 2058.  
תיאטרון הסמטה מנוהל ע"י עיריית ת"א באמצעות אגף תרבות.  
הרשות לפיתוח יפו חתומה על הבקשה להיתר.  
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

### בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 606א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>תכליות מותרות</b>	א. באזור זה יורשו השימושים להלן - 1. סדנאות של אמנים. 2. דירות של אמנים בצמוד לסדנאות. 3. מוזיאונים. 4. בזר מזרחי.	תיאטרון הסמטה. לרבות משרדים, אחסון וקיוסק.	

עמ' 3

מידע: 23-01668 רישוי: 24-1151 ת.בניין: 3797-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5. גלריות לאומנות. 6. בתי מלאכה ליצור מלאכת מחשבת. 7. חנויות לממכר עתיקות ומזכרות וחפצי אמנות. 8. מועדונים ומסעדות. 9. כל מטרה אחרת שתחליט עליה הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית.		
<b>הערה</b>	שטח עתיקות - שום בניה לא תורשה בתחומי התכנית הזאת אלא בהסכמת מנהל אגף העתיקות ותחול עליה פקודת העתיקות, רשימת מצבות ואתרים היסטוריים כפי שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1091 מיום 18.5.64, על תיקוניה.		הוצג אישור רשות העתיקות מ- 23.7.2024 על פיו, אין להם התנגדות למבוקש.

**תקנות:**

תקנה	כן/לא	הערות
------	-------	-------

עמ' 4  
מידע: 23-01668 רישוי: 24-1151 ת.בניין: 3797-007

**הערות נוספות:**

1 על המקום חלות תכניות 606 ו-606א כאשר לפיה המבנה של "תיאטרון הסמטה" נמצא בתחום שמורה ארכיטקטונית.

לפי הוראות תכנית 606 שאושרה בתחילת שנות השישים, על רקע מצבה הקשה של יפו העתיקה, קיבלו ממשלת ישראל ועיריית תל אביב החלטה לשקם את העיר העתיקה. לשם כך הוקמה חברה לפיתוח יפו העתיקה ואושרה תכנית 606 לשיקום העיר והפיכתה למרכז תיירות, בילוי ואמנות. בתפיסה זו נקבע בתכנית אזור ל"שמירה ארכיטקטונית" שבו "לא תבוצע כל עבודה... ללא רישיון מיוחד מוועדה המקומית שיינתן על ידה לאחר קבלת חוות דעת של וועדה מקצועית שתכלול נציגים של אגף התכנון ואגף העתיקות במשרדי הממשלה".

תכנית זו תוקנה בתכנית 606א והורחב שטח השמורה הארכיטקטונית ונוסף בין היתר נציג ועדה מקומית להרכב הוועדה המקצועית.

כמו כן קובעות התכניות כי לא יוצאו היתרי בניה ולא יוקמו בנינים בשטח התכנית שלא יתאימו לתכנית בינוי כללית שתאושר תחילה.

בפסק דין בעת"מ 6/97 ועד האומנים קבע ביהמ"ש המחוזי כי

לא ניתן לאשר היתר בניה שעניינו תוספת שטח בהיקף גדול או תוספת צפיפות מכוח התכניות החלות על המקרקעין, ולא נדרשת תכנית סטטוטורית. לעומת זאת, לצורך הוצאת היתר בניה עבור בניה מינורית, אין צורך באישור תכנית סטטוטורית נוספת, אולם יש לאשר 'תכנית בינוי כללית', כשייתכן שתכנית בינוי כללית תתייחס למגרש אחד בלבד, בתנאי שתכלול היתר באשר לייעוד, לגובה, לקווי בניין, לאחוזי בניה ולמספר יחידות דיור.

מאז אותו פסק דין בוחנת הוועדה המקומית את 'תכנית הבינוי הכללית' באמצעות מסמכי הבקשה להיתר כלפי המגרש, כולל ומדובר בבקשות להיתר שעניינן שינויים מינוריים, כשהבחינה נעשית גם מול מחלקת השימור והוועדה המקצועית/ המייעצת העתיקה. פרקטיקה שקיבלה תוקף גם בהחלטת ועדת הערר בערר 1012/0222 ובהחלטת בית המשפט המחוזי בעת"מ 01-23 שקיבל את החלטת ועדת הערר הנ"ל ופרשנות הוועדה המקומית, לפיה תכנית בינוי כללית יכולה להתייחס לבניין בלבד וכי היא מקבלת ביטוי באמצעות מסמכי הבקשה להיתר.

2. התייחסות כמותית למבוקש:

- המבנה הנדון הוא בשטח כולל של כ- 935 מ"ר (מרתף חלקי, 2 קומות+ גג חלקי- ע"פ טבלת מודד)
- תוספת שטח מחסן על הגג היא כ-4 מ"ר (שמתקזזים עם פתח שטח המעלון)
- שטח הפרגולות המבוקשות: כ-17 מ"ר בקומה ראשונה וכ-46 מ"ר במפלס הגג

3. לבקשה מצורפת חוות דעת מחלקת שימור (ראה בהמשך).

4. לבקשה מצורף אישור נגישות של יועץ הנגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 18.4.2024

5. החלטת הוועדה המייעצת של יפו העתיקה מ- 19.11.2024:

**רקע:** מדובר בבקשה מינורית ובהתאמה לפסק דין וועד האומנים עת"מ 6/97 וההחלטות המפורטות, ותוכנית בינוי כללית שיפוץ המבנה.

הבקשה הוגשה לאחר תיאום מוקדם מול מחלקת השימור אשר אישרה את המבוקש.

**מהלך דיון:** הוצג מפרט הבקשה להיתר המציג תוספת מינורית למעלון, פרגולות ותוספת מינורית למחסן הקיים אשר אינו חורגת מקונטור המבנה ואינה משנה את חזותו, זאת במסגרת פרויקט להחזרת פעילות התאטרון במקום תוך פתרון הנגישות והוספת שטחי פעילות.

לעניין ההתנגדות שהוגשה, הובהר כי המעלון מהווה מערכת עצמאית הנשענת על העיבוי של הקירות לידו ואין לו השפעה הקומה שמתחת.

**החלטה:** הוועדה המייעצת ממליצה לוועדה המקומית לאשר את הבקשה תוך הערה כי במסגרת בקשה עתידית להיתר, ותוגש, יוצג פתרון לחזית המבנה לרחוב מזל אריה ולהצנעת המחסן מבחינת נראות ונצפות כלפי הרחוב.

**מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 07.04.2024)**

חוו"ד לתיק ורוד

28/03/2024

י"ח אדר ב תשפ"ד

#### התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דנט אומנות בע"מ - שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106	1. הפרסום אינו עומד בדרישות החוק. (תקנה 36ב' אינה קיימת בדיני תכנון ובניה) 2. המיקום המוצע למעלון מעלה חששות לעניין יציבות מהמבנה 3. קיים חשש לרעש מהפעלת המעלון. 4. נדרש להבטיח שהעבודות לא לא תגרומנה לפגיעה במבנה.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.  
מוזיאון אורי גלר נמצא בקומת המרתף מתחת לשתי קומות המשמשות את תיאטרון הסמטה.  
הבקשה מלווה ע"י קונסטרוקטור ע"פ חוק.  
בנוסף, רצ"ב התייחסות של מנהלת הפרויקט:  
"המעלון מתוכנן לתליה על מערכת עצמאית 'מרחפת' מעל שלד המבנה של מוזיאון אורי גלר כך שלא יוכלו  
להיות למעלון השפעה על הקומה מתחת לא בתהליך ההקמה ולא בתפעול שלו. הדבר מגובה בתכנון הנדסי  
שאושר על ידי כל הגורמים לרבות אישור של רשות העתיקות"

#### חו"ד מכון הרישוי

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 05.09.2024)**

המלצה לתת היתר

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.09.2024**

לא צפוי גידול בנפח האשפה

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.09.2024**

הוטען אישור פקע"ר לפטור מהחובה לבניית מקלט מתאריך 21/7/24

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.09.2024**

השינויים המבוקשים אינם דורשים את התייחסות תחנת אדריכל מכון, המשך טיפול מול מהנדס הרישוי

#### מכון הרישוי - רן אבן שושן

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב  
ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

#### חו"ד פיקוח

**(ע"י דוד נימני 27.06.2024)**

המבוקש טרם בנוי

ביקרתי בשטח בתאריך 27/06/24 נהרס טרם בנוי, תכנית מתאימה למציאות

### חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

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	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל 18 א של רשות הכבאות
3	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

### תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

**פרידה פיירשטיין:** מובא לכאן לאישור הוועדה. שינויים ותוספת מעלון בשטח תיאטרון הסמטה, שמירה ארכיטקטונית. היתה ישיבה בוועדה המייעצת של יפו העתיקה והובא לאישור הוועדה. לבקשה הוגשה התנגדות של השכן מלמטה. התייחסנו להתנגדות ודחינו אותה. בדקנו את ההנגשה ויציבות המבנה.  
**ליאור שפירא:** אנחנו מאשרים את חוות דעת הצוות ומאשרים את הבקשה בהתאם.

### החלטה: 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 הנחיות 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

עמ' 9

מידע: 23-01668 רישוי: 24-1151 ת.בניין: 3797-007

#	תנאי
	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.

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:**

**פרידה פיירשטיין:** הבקשה המקורית התייחסנו לחלקה 1 ו-5, יש פרגולה בחלקה 12 וזה נדון גם בוועדה של יפו העתיקה. אנחנו מעדכנים שהבקשה כוללת גם את חלקה 12 ודורשים את הסכמת בעלי החלקה לבנייה המבוקשת.

**ליאור שפירא:** מפנה לעמוד 2, חוות דעת הצוות. חוזרים על ההחלטה מיום 18.12.24 להסכמת בעלי חלקה 12.

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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1564	תאריך הגשה	07/11/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אוגרית 22	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/229	תיק בניין	0815-022
מס' תב"ע	1, 256, 1837, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1/1	שטח המגרש	977.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רפאל ג'ורי	קפריסין 13, תל אביב - יפו 6901656
עורך ראשי	יניב גלר	זבולון 41, תל אביב - יפו 6606507
מתכנן שלד	שלמה גואטה	התדהר 9, הרצליה 4636538
מיופה כח מטעם המבקש	ליאת יהלומי	שמעוני דוד 5, הרצליה 4636705

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

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.

### מצב קיים:

מדובר על חלקה פינתית לכיוון צפון פונה לרח' אוגרית, לכיוון המזרחי פונה לרח' קפריסין.  
על המגרש קיימים 2 מבנים - המבנה המזרחי בן 2 קומות - 2 יח"ד והמבנה המערבי שבנדון בן קומה אחת עבור יח"ד אחת (סה"כ בחלקה 3 יח"ד) במחצית המערבית קיים מקום חניה לא מקורה לפי היתר.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניין בן קומה אחת, מקלט במרתף, גדר, 2 חדרי עם ח"ש. יח"ד המערבית שבנדון. הערה: בכירור שערכתי עם עורך הבקשה, המקלט במרתף שאושר לפי היתר משנת 1951 לא קיים, כי לא נבנה בזמן.	16/05/1951	124		
בית בן קומה אחת מכיל דירה בת חדר אחד, ח"ש וגדר (במבנה המזרחי)	31/08/1953	462		
הוספת קומה ב' המכילה דירה בת 1 ו-1/2 חדרים וח"ש (במבנה המזרחי)	24/03/1960	809		
הוספת חדר ומרפסת בקומה א' (במבנה המזרחי)	10/02/1969	834		
שינויים בקומה א', הגדלת מרפסת והוספת ח"ש	07/11/1969	551		

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				(במבנה המזרחי)

**בעלויות:**

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית.  
 הבקשה הוגשה בחתימת המבקש שהינו החוכר של מחצית המערבית של החלקה ובחתימת מיופה כוח של החוכר - עו"ד ליאת יהלומי.  
 צורף לבקשה אישור רמ"י על שם המבקש שקנו 488.50 מ"ר משטח המגרש של 977 מ"ר.  
 כ"כ צורפו חתימות החוכרים במחצית המזרחית של החלקה.

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)**

המלצה לתת היתר חלקה 229 בגוש 6627 בבעלות פרטית.  
 הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.  
 יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.  
 לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר יחידות דיור למגרש</b>	מספר יחידות הדיור למגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש כאשר על כל 400 מ"ר תותר יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקירות בהתאם להוראות התכנית הראשית.	שטח המגרש 977 מ"ר, במגרש קיימות 3 יח"ד (לפי היתרים משנות 1960/1969 במחצית המזרחית של המגרש קיימות 2 יח"ד) במחצית המערבית הנדונה קיימת יח"ד אחת.	

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 256 (הופקדה בשנת 1952), 1837 (הופקדה בשנת 1975) אזור תל ברוך**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטחים עיקרים</b>	לפי חלק המגרש שבחכירת המבקש (488.50 מ"ר) קומת קרקע 20% = 97.70 מ"ר קומה א' 20% = 97.70 מ"ר סה"כ 40% = 195.40 מ"ר	שטח הקיים לפי היתר 97.80 מ"ר, מוצע תוספת בניה של 21.51 מ"ר. כולל תוספת בניה שטח הקומה מוצעת 119.31 מ"ר (לא כולל ממ"ד) = 24.4% קומה א' (שטח בהמשך של חדר מדרגות לעליה למרפסת הגג) 7.32 מ"ר = 1.4% סה"כ 126.63 מ"ר = 25.9%	21.61 מ"ר המהווה 4.42% מעבר למותר בקומת הקרקע מבוקש כהקלה יחסית של 6% המהווה 29.31 מ"ר. חישוב שטחים לא מדויק לא נכלל חישוב שטח העיקרי שטח מדרגות לעליה לקומה א', ושטח ממ"ד מעל 12.50 מ"ר, התיקון נדרש כתנאי טכני. הערה: לא מבוקשת הקלה לעיבוי שטחים המותרים למרות שלא מנוצלים שטחים בקומה א'.

עמ' 12

מידע: 24-00391 רישוי: 24-1564 ת.בניין: 0815-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			המבקשים שומרים את זכות לנצל זכויות של קומה א' בעתיד.
<b>שטחי שירות בליטות</b>  <b>ממ"ד</b>	בליטות בתוך קוי בניין  9 מ"ר + עובי קירות = 12.50 מ"ר	גגון מעל כניסה למבנה ברוחב 1.0 מ' בשטח 2 מ"ר.  ממ"ד מוצע בקומת הקרקע בשטח 9.64 מ"ר + עובי קירות סה"כ 13.92 מ"ר	0.64 מ"ר בבדיקה שנערכה לגבי השטחים המוצעים שטח ממ"ד מעבר ל-12.50 מ"ר נכלל בחישוב השטחים העיקריים
<b>קו בניין</b>	לכיוון צפון לרח' אוגרית 4.5 מ'  לכיוון מזרחי לרחוב קפריסין 6 מ'  צדדי מערבי 4 מ'  צדדי מזרחי קיר משותף  צדדי דרומי 4 מ'	בחזית לרח' אוגרית כ-5.30 מ'  יח"ד הנדונה אינה פונה לכיוון רח' קפריסין  בצד מערבי כ-7 מ'  קיר משותף  צד דרומי כ-5.80 מ'	הערה: כל הבניה הינה במסגרת קווי הבניין, לא נרשמו מידות מרחק הבניין מגבולות המגרש, נדרש כתנאי טכני.
<b>מספר קומות</b>	2 קומות + בניה על הגג	קומה אחת עם מדרגות עליה לקומה א' כולל שימוש בגג המבנה כמרפסת גג לא מקורה.	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצע שימוש בגג המבנה כמרפסת גג לא מקורה במפלס קומה א', עם גישה דרך מדרגות פנימיות מקומת הקרקע, הקמת דק מוגבה של 0.65 מ' מעל תיקרת קומת הקרקע ומעקה בחלקו בנוי בחלקו מזכוכית בגובה 1.10 מ'.		X	מרפסת
מוצעת גדר בגבול מגרש קדמי ופילרים אשפה, גז, חשמל בגובה 1.50 מ' הגדר בגבול צדדי-דרומי מופיעה כקיימת בגובה כ-2 מ' כלפי מפלס הקרקע במגרש הגובל 1.60 מ' כלפי הקרקע בתוך המגרש.		X	פיתוח שטח /גדרות

עמ' 13

מידע: 24-00391 רישוי: 24-1564 ת.בניין: 0815-022

הערות	לא	כן	
הגדר בגבול צדדי- מערבי קיימת בגובה 1.80 מ' כלפי מגרש הגובל 1.66 מ' כלפי קרקע בתוך המגרש. גדר הפרדה מהחלק המזרחי של המגרש מוצע גדר קלה בגובה 1.80 מ', מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.			
לפי היתר משנת 1951 ריצפת המבנה קיים מוגבע כלפי הקרקע הטיבעית ומפלים הקיים הינו +26.30 מוצע כעת הגבת מפלס הכניסה ע"י ריצוף חדש בגובה 0.15 מ' מעל ריצפת בטון עד לגובה +26.45 (0.70 מ' כלפי מפלס הרחוב) כ"כ מוצעת הגבהת מפלס הקרקע במרווח הצדדי - דרומי עד מפלס הכניסה (+26.45) כדי לאפשר יציאה לשטח הגינה כולל והסדרת משטח בטון בשטח של 12 מ"ר ובהמשך דק צף בשטח של כ-40 מ"ר.  מפלס הכניסה בבניין המערבי הגובל (רחק אוגרית 20א') +26.29 מפלס הכניסה בבניין הדרומי הגובל (רח' קפריסין 13) +25.45	X		מפלס כניסה קובעת

#### הערות נוספות:

דו"ח ניתנה לגבי תכנית המתקנת שהוגשה בתאריך 17/2/2025.

#### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 20% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 1.8 מ'	2
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי ל 2 מ'	3

#### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ההקלה מבוקשת להגדלת שטח קומת הקרקע בלבד, ללא ניצול זכויות המותרות לפי תב"ע בקומה א', שכן המבקשים רוצים לשמור לבניה עתידית. אין מניעה להמליץ הקלה 6% המהווה 29.31 מ"ר (מנוצלים 4.5%).	1
מדובר על גדר הפרדה בין חלק המערבי וחלק המזרחי של המגרש, וניתן להמליץ עד 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.	2
הפרסום לא רלוונטי, הגדר הקדמית ופילרים המשולבים בגדר הינן בגובה 1.50 בהתאם לתקנות החוק.	3

תאריך הודעה אחרונה: 26/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

#### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 23.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 19.02.2025

עמ' 14

מידע: 24-00391 רישוי: 24-1564 ת.בניין: 0815-022

עבור תוספת בניה לא נדרשת חניה מעבר לחניה קיימת.

### גנים ונוף-מכון רישוי - הן קיידר 31.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 203 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. סכמת חלחול: תקינה

### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ווינינגטוניה	7.00	27.00	2.00	שימור	1,832.00
6	ברוש מצוי	13.00	47.00	4.00	שימור	11,792.00
7	הרדוף				כריתה	
8	ברוש מצוי	6.00	38.00	2.50	שימור	5,894.00
69	הדר מנדרינה	4.00	9.00	2.00	כריתה	203.00

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 11.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח קיים דו"ח תביעה משפטית על המבוקש.

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצונים, תוספת בניה כוללת 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 כוללת 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 פנימית עד 1.8 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;

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

### תנאים למתן היתר

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

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הריסת מחסן שקיים בחצר בזמן 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 ט.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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 ולמבקש

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, 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
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

עמ' 16

מידע: 24-00391 רישוי: 24-1564 ת.בניין: 0815-022

### 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1581	תאריך הגשה	11/11/2024
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	לכנון חיים 15, לכנון חיים 15א	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6772/25	תיק בניין	0941-015
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/101ב 2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116, 1ג,	שטח המגרש	7,884.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוהד מוגרבי	לכנון חיים 21ג, תל אביב - יפו 6997525
מבקש	נעה יוספה מוגרבי כהן	לכנון חיים 21ג, תל אביב - יפו 6997525
בעל זכות בנכס	עודד בטלר	לכנון חיים 21ג, תל אביב - יפו 6997525
בעל זכות בנכס	שירן אלטמן בטלר	לכנון חיים 21ג, תל אביב - יפו 6997525
עורך ראשי	אבנר קובלניץ	הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

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 לדירה-ב-0.16 מ (תכנון זה מוצע עבור הדירה המזרחית הסמוכה שטרם נדונה בוועדה).

### מצב קיים:

המגרש פונה מכיוון דרום לרחוב חיים לכנון ולכיוון הצפוני לרח' הרטגלס.  
על המגרש קיימים 5 בנינים טוריים בני 2 קומות רשומים יחד כבית משותף המכיל 60 יח"ד.  
הבניין הנדון הינו הדרום-מזרחי, בחזית לרח' חיים לכנון, בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.  
הבקשה מתייחסת לדירה בקומה א' חיצונית מערבית.

### ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
17-0650	25/04/2017			הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בתאריך 10/01/2018 שכן:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>הבקשה כוללת תוספת בנייה ע"י בקשת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, בנייה נוספת של 3 מרפסות בולטות בשטח כולל של כ- 21.50 מ"ר, וכתוצאה מכך נוצר שטח מקורה בנוי בקומת הקרקע שלא יהיה ניתן לסגור בבנייה עתידית.</p> <p>שטח הבניה המבוקש, גם לאחר הוספת הקלה יחסית של 6% לשטחים המותרים, מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>שטח המרפסות הבולטות מעבר ל- 12 מ"ר. שטח מרפסות מעל 12 מ"ר לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים.</p> <p>לא הוצג פתרון הרחבה עתידי עבור שאר הדירות בבניין וכן להקמת מרפסות דומות. לא הוצג פתרון גישה לגג העליון.</p> <p>קווי ההרחבה סומנו בצור מוטעית. לא מוצעת מעטפת חלקית בקומת הקרקע בהתאם למדיניות.</p> <p>חישוב השטחים נעשה בצורה לא ברורה. בצמוד לחדר המדרגות מוצע פיר אוורור בגובה 2 קומות ונמצא בשטח המיועד להרחבה עתידית. תוספת בנייה מתוכננת ב-3 חזיתות בניגוד להנחיית עיצוב של נספח הבינוי בתכ' 2310. מיקום הממ"ד לא תואם למצב קיים של הצבת הממ"דים בחזית הצפונית בדירות שהורחבו בהיתר.</p> <p>תכנון קומת הגג כולל שימוש בשטח ע"ג חדר מדרגות משותף ללא חתימת בעלי זכות בכניסה הנדונה.</p> <p>על סירוב הועדה לאשר את הבקשה המבקשים יגישו ערר,</p> <p>ועדת ערר בהחלטתה מיום, 28.6.18 קיבלה באופן חלקי את טענת העוררים (לעניין הקמת ממ"ד בחזית הצדדית – חזית הגמלון) ואישרה להמשיך את פעילות הבקשה לקראת הוצאת היתר בנייה, אולם המבקשים נדרשו להציג לבדיקת הרישוי, הצעת תכנון מתוקנת לפי שאר נימוקי החלטת הסירוב של הוועדה המקומית.</p> <p>ביום 23.05.19 בבקשת הבהרה, ועדת הערר דחתה את הבקשה ואישררה את החלטתה של הוועדה המקומית גם בעניין הסירוב להקלה כמותית של 6%.</p> <p>ביום 19.1.21 הוגשה תכנית מתוקנת, הגיעה לבדיקה סופית, ומאז 6 פעמים הוגש תכנון חלופי</p>				

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>לבדיקת הרישוי, שלא ניתן היה להמליץ לאשר. התכנית האחרונה הוצגה ביום 24.7.22 מובא לדיון בהמלצה שלילית ובתאריך 7/9/2022 הועדה המקומית החליטה שוב ללא לאשר את הבקשה כמפורט:</p> <p>1. לא הוצגה הסכמת בעלי דירת קומת הקרקע באגף הנדון, לבנייה המבוקשת במפלס הקרקע לרבות בניית המשך קירות ממ"ד (המתוכנן בקומה שניה) בחזית הקדמית, בסביבות הדירה, בצמוד ובסמוך לקירות החיצוניים והחלונות;</p> <p>2. הרחבה בחזית הצד המערבי אינה רגולרית ולא משתלבת עם שאר הדירות המורחבות בבניין. בנוסף, ניתן לנצל שטחים המותרים לפי התב"ע בחזית האחורית הדרומית בהתאם לקונטור הדירות המורחבות בבניין טורי, לפני ניצול זכויות הבנייה בחזית הצדדית;</p> <p>3. הבניה בקומה שניה מוצעת מעל עמודים ומעטפת חלקית המוצגים באופן לא ברור המתוכננים בקומת הקרקע, לא תואמים להוראות מדיניות רמת אביב א';</p> <p>4. לא ניתן לאשר חלל אטום בקומת הקרקע בצמוד לדירה הקיימת;</p> <p>5. קו הבניין להרחבה בצד המערבי סומן באופן לא נכון. סומן 2 מ' במקום 6 מ' (לפי תשריט בלבד).</p> <p>6. 1/2 שטח של חדר המדרגות הכללי בקומת הגג מוצמד לדירה לשימוש עיקרי ללא הסכמה עדכנית של 3 בעלי שאר דירות הכניסה וכן נעדרת הסכמת דירת הקרקע באגף הנדון;</p> <p>7. חזית צדדית (הגמלון) אינה ברורה. קיימת סתירה בין תכניות וחזיתות, לא ברורה בנייה בקומת הקרקע בסמוך לדירה קיימת;</p> <p>8. חסר סימון ייעוד בחלק מחללי הדירה, חללי המסתורים, פינות המבנה וכד';</p> <p>9. חסר סימון קווי הרחבה עם מידה, כולל חזית גמלון וציון האסמכתא לא סומן קו הרחבה מערבי ע"פ תשריט;</p> <p>10. חסר סימון מפלסים בתכנית המעטפת והפתחים שלה, התאמה לחזיתות, לחתכים;</p> <p>11. חסר סימון כיוון תנועה במדרגות פנימיות;</p> <p>12. חסר סימון מיקום קולטי שמש וטקסט מלווה (מוצג לא ברור), דוודים, כולל בחתכים;</p> <p>13. חסר סימון מפלסים על מעקות ומרפסת גג;</p> <p>14. מעקה המרפסת בולט מקיר החזית וכן ציון מפלסים בחתך, חזית;</p> <p>15. חסר ציון רום הגג בכל השרטוטים, 7 מ';</p>				

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
16. מפה טופוגרפית המצורפת לבקשה אינה מעודכנת לפי הבנייה הקיימת בפועל בבניין זה. לדוגמא, דירת קומת הקרקע המורחבת לפי היתר מס' 19-0169 הצמודה לדירה הנדונה בקיר משותף מצד מזרח.				
הריסת הדירה הקיימת בקומה א' - אמצעית באגף המערבי ובנייה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד וניצול גג הרעפים. מדובר בדירה הסמוכה לדירה הנדונה, באותה כניסה ועם חדר מדרגות משותף. הבקשה טרם נדונה.			08/07/2024	24-0954
הרחבת 3 דירות באגף האמצעי - דירה מזרחית בקומת הקרקע ו-2 הדירות מערבית ומזרחית בקומה א'.	30/12/2013	13-0781	22/11/2012	12-2012
תוספת בקומה א' עם ממ"ד, הגבהת הגג וניצול חלל הגג.	23/04/2014	14-0079	14/11/2013	13-2202
הרחבת דירה בקומה א' באגף האמצעי והוספת מרפסת גג.	22/03/2015	15-0109	10/07/2014	14-1450
שינויים-מהיר חידוש היתר	11/05/2015	15-0293	13/01/2015	15-0076
שינויים-מהיר חידוש היתר	11/10/2015	15-1042	28/07/2015	15-1540
שינויים-מהיר שינוי שם/תנאי	27/03/2016	16-0240	02/02/2016	16-0231
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	22/02/2017	16-1118	06/01/2016	16-0034
תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	28/06/2018	18-0191	23/02/2017	17-0354
שינויים-מהיר חידוש היתר	06/03/2017	17-0194	15/01/2017	17-0097
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)			12/12/2017	17-1982
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	08/09/2019	19-0842	09/07/2019	19-0852
שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)	23/06/2022	22-0756	02/06/2022	22-0886

**בעלויות:**

על החלקה קיימים 5 בניינים הרשומים יחד כבית משותף המכיל 60 תת חלקות. הבניין שבנדון מכיל 12 יח"ד בין תת חלקה 13 עד 24.

הבקשה הוגשה בחתימת בעלי תת חלקה 19 (הנדונה) וע"י מבקשי הבקשה שאינם בעלי זכות בנכס (לא רשומים בנסח טאבו).

כ"כ צורפו לבקשה חתימות כל בעלי זכויות בכניסה המערבית הנדונה. בקומת הקרקע תת חלקה 13 (רחל אלימלך) בקומת הקרקע תת חלקה 14 (גליה פינצ'ובסקי) וקומה א' תת חלקה 20 (זמיר אריה). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי זכות הנכס בבניין הנדון והודבקו הודעות בכניסות בשאר הבניינים הסמוכים בחלקה ולא התקבלה התנגדות לגבי תכ' מתוקנת שכולל שינוי מקום ממ"ד וכתוצאה מכך שינוי והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע.

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.08.2024)**

המלצה לתת היתר

חלקה 25 בגוש 6772 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 טיפוס 66/ב', תב"ע 2691, אזור רמת אביב א'**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>הרחבות דיור</b>	עד 103 מ"ר כולל 1/2 שטח חדר המדרגות	103 מ"ר כולל מחצית שטח חדר המדרגות.	
<b>שטחי שירות</b>	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	ממ"ד כולל קירות 11.34 מ"ר	
<b>תחום מותר להרחבה</b>	לפי טיפוס 66/ב' לכיוון דרום (לרחוב לבנון חיים) קו ההרחבה יהיה 4 מטר כמסומן בנספח בינוי. לכיוון צפון קו ההרחבה יהיה 2.70 מטר כמסומן בנספח הבינוי.  תב"ע 2310 אינה מאפשרת הרחבה צדדית ביח"ד בבניינים הטוריים. אך ועדת ערר אושרה את הרחבה הצדדית - מערבית עבור היח"ד הנדונה.	לכיוון דרום 4 מ'  לכיוון צפון 3.06 מ'  מוצעת הרחבה צדדית- מערבי 1.0 מ' מקיר החיצוני (גמלון) הקיים, בניגוד לתכ' הבינוי אך באישור ועדת ערר.	
<b>מרחק בין ביננינים</b>	10 מ'	10 מ'	הערה: לא מסומנת מידת המרחק בין הביננינים, נדרש כתנאי טכני.
<b>מספר קומות</b>	עד 2 + ניצול גג הרעפים	2 קומת + ניצול גג הרעפים	
<b>מדיניות רמת אביב</b>	התאמת הבניה לקווי הרחבה או להרחבות הקיימות בבניין הטורי.  הצגת תכנית עתידית  בניית ממד בחזיתות שאינן קדמיות  בניה בו זמנית באגף שלם, ובניית מעטפת ע"י עמודים ומעקה בגובה של 0.60 מ'.	יש התאמה לקו ההרחבות הקיימות בחזית הצפונית כולל מיקום הממ"ד המוצע.  הוגש תכ' להרחבה עתידית של הבניין.  ממ"ד מוצע בחזית צפונית אחורית כלפי רחוב, אך מדובר חזית ראשית כלי כניסה לבניין, בהתאם למיקום הממ"דים שאושרו בדירות הסמוכות בבניין.  הבניה בקומה א' מעל המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ומעטפת חלקית בחזיתות צפונית, דרומית ומערבי בקומת הקרקע.	הבניה ללא רצף מבוקשת כהקלה בהתאם למדיניות רמת אביב .

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>בניה על הגג</b>	ניצול חלל גג הרעפים עד גובה 1.80 מ'	80 מ"ר	
<b>גובה</b>	7 מ' ממלפס קומה א'.	7 מ'	
<b>שיפועי הגג</b>	50%-40%	40%	
<b>בינוי</b>	גישה לשטח משותף	קומת הגג מוצעת מעל מחצית שטח חדר המדרגות המשותף הכול חדר דודים עבור כל בעלי הדירות בכניסה המערבית הנדונה, גישה ע"י סולם מפודסט המדרגות בקומה א'.	הערה: יש לציין שכל בעלי דירות בכניסה הנדונה חתומים ובנוסף קיימת בקשה עבור הרחבת הדירה הסמוכה בקומה א' (24-0954) שבה הוצג אותו פתרון עבור חדר דווים משותף.
<b>מרפסת גג</b>	בחזית עורפית בשטח 40% משטח הגג	מרפסת גג בשטח 21 מ"ר בחזית דרומית - קדמית לרח' חיים לבנון (אך מדובר על חזית עורפית כלפי הכניסה) מעל המרפסת פרגולה מעץ ואלומיניום בשטח 9 מ"ר.	בבניין אושרו בעבר מרפסות גם לכיוון הדרומי - קדמי, לכן ניתן להמליץ.

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא
מתוכננת הגבהת הפודסט בחדר המדרגות בקומה א' עקב בניית תיקרה חדשה מעל תיקרה קיימת בקומת הקרקע. תכנון זהה הוצג עבור יח"ד המזרחית הסמוכה (בקשה מס' 24-0954)	X	
בקומת הגג מעל חדר המדרגות הכללי מתוכנן חדר דודים משותף לכל 4 בעלי זכות בנכס בכניסה המערבית הנדונה. הגישה דרך סולם מפודסט קומה א'.	X	
9 מ"ר, מאלומיניום ועץ	X	
חלק הפרגולה בנסיגה של 2.0 מ' ממעקה המרפסת גג, וחלק עד מעקה הגג. אלנה לדרוש ביטול חלק הפרגולה עד מעקה?	X	
לא תואמת להוראות תב"ע 2310, אך ניתן להמליץ שכן בבניין קיימות עוד מרפסות לכיוון הדרומי.	X	
מפלס דירה בקומה א' +2.96 תואם מפלס המוצע בדירה המזרחית הסמוכה, ומפלסי קומה א' בשאר הדירות בבניינים.	X	

**הערות נוספות:**

יש לציין שתכנון מוצע במסגרת על החלטת ועדת ערר מתאריך 24/6/2018 לבקשה קודמת מס' 17-0650 משנת 2017 שנדחתה ע"י הודעה המקומית לאחר הגשת תכ' מתוקנת בהתאם להחלטת וועדת ערר.

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית ולהציג הסכת בעלי זכות בנכס של הדירה בקומת קרקע (תת חלקה 13) מתחת לדירה הנדונה לגבי בניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת סביב דירתם. הדווח לוועדה מתייחסת לתכנית המתוקנת מתאריך 10/2/2025 שחתומה ע"י בעלת דירה בקומת הקרקע (תת חלקה 13) גב' רחל אלימלך.

### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בניית חזיתות הרחבה בקומה א כלפי מטה שלא ברצף בקומת הקרקע. ראה דרישות תוכנית 2690.	1

### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לבניה ללא רצף, שכן בניית הדירה בקומה א' מוצעת מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שטרם הורחבה ומעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד.	1

תאריך הודעה אחרונה: 08/10/2024 והתקבלו התנגדויות

### התנגדויות

#### עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים	נימוק	#
מאיר שלסקי -	ההתנגדות הוגשה בשם אלימלך רחל, בעלת דירה בקומת הקרקע באגף הבונה. מתנגדת לתכנון שהוצג ומקום ממ"ד.	1

#### התייחסות להתנגדויות:

התייחסות	סטטוס ההתנגדות	#
בתאריך 10.02.2025 הוגשה תכ' מתוקנת שחתומה ע"י ' רחל אלימלך .	סטטוס ההתנגדות מומלץ לא לקבל	1

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 27.01.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,074. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2,674 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלי מימוסה	6.00	20.00	4.00	שימור	1,696.00
2	סיגלון עלי מימוסה	7.00	31.00	7.00	כריתה	4,074.00
3	סיגלון עלי מימוסה	10.00	40.00	6.00	שימור	6,782.00
4	סיסם הודי	10.00	42.00	8.00	שימור	6,647.00

עמ' 24

מידע: 24-00055 רישוי: 24-1581 ת.בניין: 0941-015

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	סיסם הודי	9.00	34.00	8.00	שימור	6,534.00
6	פלפלון דמוי אלה	7.00	38.00	8.00	שימור	5,441.00
9	סיסם הודי	12.00	42.00	8.00	שימור	12,463.00
11	תמר מצוי	4.00	30.00	8.00	שימור	5,935.00
12	חרוב מצוי	8.00	60.00	6.00	שימור	15,260.00
13	חרוב מצוי	8.00	40.00	8.00	שימור	11,304.00
14	סיסם הודי	8.00	32.00	6.00	שימור	7,235.00
15	סיסם הודי	7.00	25.00	7.00	שימור	4,416.00
16	סיסם הודי	9.00	25.00	6.00	שימור	4,416.00
17	סיסם הודי	7.00	17.00	4.00	שימור	2,042.00
18	זית אירופי	5.00	31.00	4.00	שימור	8,208.00
19	סיסם הודי	2.50	5.00	1.00	שימור	294.00
20	סיסם הודי	2.50	5.00	1.00	שימור	177.00

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 05.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להריסת הדירה קיימת בקומה א' באגף קיצוני המערבי בכניסה המערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, בניית גג רעפים עם ניצול חללו מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שטרם הורחבה, ובניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-3 חזיתות בקומת הקרקע בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד', כולל ההקלה:

- לבניית הדירה בקומה א' ללא רצף, מעל דירה בקומת קרקע שלא משתפת בבקשה ובניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-3 כיוונים;

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 23/2/2024 לבצע בעתיד שיפוץ המבנה באגף שלם לפי דרישות של חב' שמ"מ.

עמ' 25

מידע: 24-00055 רישוי: 24-1581 ת.בניין: 0941-015

#	התנאי
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,074 מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
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 ולמבקש

### תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:

**אלנה דודזון:** בעמוד 22 כתבנו בטעות שההקלה לא רלוונטית, זה נכנס מהבקשה המקבילה. כאן ההקלה כן רלוונטית, טעות בהתייחסות להקלות.  
**ליאור שפירא:** מתקנים את חוות הדעת ומוסיפים את עניין ההקלה.

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 קיימת בקומת הקרקע שטרם הורחבה, ובניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-3 חזיתות בקומת הקרקע בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה :  
בניית דירה בקומה א' ללא רצף מעל דירה בקומת קרקע שלא משתפת בבקשה ובניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-3 כיוונים ;

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

### תנאים למתן היתר

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

עמ' 26

מידע: 24-00055 רישוי: 24-1581 ת.בניין: 0941-015

#	תנאי
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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1541	תאריך הגשה	03/11/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	המתנדב 26, עלומים 1	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	6628/187	תיק בניין	0943-026
מס' תב"ע	1, 2, תמ"א/1, 413, 3450, 285	שטח המגרש	513.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קלמן איליה	המתנדב 26, תל אביב - יפו 6969026
מבקש	נינה איליה סנקרי	המתנדב 26, תל אביב - יפו 6969026
בעל זכות בנכס	קלמן איליה	המתנדב 26, תל אביב - יפו 6969026
בעל זכות בנכס	נינה איליה סנקרי	המתנדב 26, תל אביב - יפו 6969026
עורך ראשי	ישראל כץ	לסל 10, תל אביב - יפו 63409
מתכנן שלד	איילה וינשטיין חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

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').

### מצב קיים:

המגרש פינתי, לכיוון צפון פונה לרח' המתנדב ולכיוון מערבי לרח' עלומים. על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל מרתף עם גג מקומר וניצול חללו ליח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחייה בחצר קדמית פונה ל-2 הרחובות.

### ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
02-0107	20/01/2002	02-0927	05/12/2002	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות על מרתף עם עליית גג -קוטג', בריכת שחיה ומוסך חניה.
03-1356	25/11/2003			חידוש היתר 02-0927
07-0203	05/02/2007	07-0721	11/10/2007	תוספת בניה בכל הקומות ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ושינויים בפיתוח שטח, הכל בבניין בבניה בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם עליית גג- קוטג' עבור יח"ד אחת.
23-1411	18/09/2023			הבקשה לשינויים ותוספת בניה דומה לבקשה הנדונה, נסגרה ע"י עורך הבקשה עקב המלצה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				<p>שלילית של מחלקת רישוי: לא לאשר את הבקשה, שכן: השטח המוצע בבניין חורג ב-42.15 מ"ר (8.27%) מעבר ל-210.33 מ"ר (41%) שאושרו לבניין (במסגרת הקלה כמותית אשר נוצלה במלואה בהיתרים הקודמים) ומהווים סטייה נכרת מתוכנית. התכנית אינה מתייחסת לביטול (ביחס להיתר המקורי) של 2 מצללות מחומר קל בחצר, אחת במרווח הקדמי מערבי לרחוב עלומים ואחת במרווח הצדדי דרומי.</p>

**בעלויות:**

הנכס בבעלות רמ"י וחכירה פרטית של המבקשים.  
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים. נשלחה הודעה לרמ"י לפי סעיף 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.  
**נכסים - (ע"י טל נחשון 02.06.2024)**  
המלצה לתת היתר  
חלקה 187 בגוש 6628 בבעלות פרטית  
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

**תב"ע 285 (הופקדה בשנת 1952), תב"ע 413 (הופקדה בשנת 1954) תב"ע 3450 הופקדה בשנת 2005 אזור מגורים 2 א', שכונת אפקה**

זכות	מותר	מבוקש	סטייה/הסבר
<p><b>זכויות בניה משטח מגרש 513 מ"ר</b></p>	<p>2 קומות = 32.5% 166.72 מ"ר</p> <p>לפי תב"ע 3450: המרת שטחי שרות = 2.5% = 12.82 מ"ר לשטח עיקרי.</p> <p>לפי כך, סה"כ שטח המותר כולל המרת שטחי השרות = 35% = 179.55 מ"ר</p> <p>לפי היתר אושר: בקומת הקרקע 125.40 מ"ר = 24.5% בקומה א' 84.87 מ"ר = 16.51%</p> <p>סה"כ 210.33 מ"ר = 41% כולל הקלה של 6% מעבר ל-35% המותרים</p>	<p>בקומת הקרקע: תוספת בניה שבוצעה ללא היתר בשטח 16.43 מ"ר. סה"כ שטח קומת הקרקע קיימת בפועל 141.89 מ"ר = 27.65%</p> <p>בקומה א': תוספת בניה שבוצעה ללא היתר 37.41 מ"ר. סה"כ שטח קומה א' 122.28 מ"ר = 23.8%</p> <p>סה"כ שטח המאושר בהיתר כולל תוספות בניה שבוצעו ללא היתר בקומות: 264.17 מ"ר = 51.4%</p>	<p>53.84 מ"ר (10.4%) מעבר לשטח שאושר בהיתר הקלה של 6% שנוצלו במלואם וכעת מבוקשת בשנית הקלה של 6%, הדבר מהווה סטייה של 10.4% התוספות לפי מפרט הבקשה הוקטנו על חשבון הממ"ד, אך אין שום הצדקה תכנונית אחד מהחדרים הקיימים לממ"ד לצורך הכשרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.</p>
<b>שטח</b>	9 מ"ר + עובי קירות	בהיתר, הממ"ד אושר במרתף	אין הצדקה תכנונית לאשר

עמ' 29

מידע: 24-00313 רישוי: 24-1541 ת.בניין: 0943-026

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שירות ממ"ד	12.50 מ"ר)	וכעת לפי מפרט הבקשה הוצג ללא ייעוד ומוצע ממ"ד נוסף בקומה א עם המשך קירות בקומת הקרקע ומרתף.	ממ"ד נוסף בבקומה א' בקוטג' בן 2 קומות שיש בו ממ"ד במרתף.
קווי בניין	בחזית קדמית לרח' המתנדב 5 מ' בחזית קדמי לרח' עלומים 5 מ' בצדדים 4 מ'	5 מ' 5 מ' 4 מ'	
מספר קומות	+2 בניה על הגג לפי תב"ע ג1	2 קומות, הבניה על הגג הינה בגג מעוגל,	

#### מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	שטח המרתף מותר + 22.5% המשטח שטח שירות לעיקרי בשיעור 2.5% = 35% (125.40 מ"ר)	מרתף אושר בהיתר 161 מ"ר כולל ממ"ד בשטח של 19.70 מ"ר	אושר ממ"ד במרתף בשטח של 19.70 מ"ר נטו וכעת אין שום הצדקה תכנונית שניה לצורך הכשרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.
קומות	1	אושרה במרתף קומה אחת	
גובה	עד 4 מ'	אושר מרתף בהיתר בגובה של 2.70 מ'	
שימוש	לפי תכ' ע1/	לפי החיתרה מקורי במרתף אושר ממ"ד בשטח של 19.70 מ"ר חדר משחקים, חדר כושר חדר כביסה, חדר שירות, מזווה	

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
פיתוח שטח /גדרות		X
מפלס כניסה קובעת		X

#### הערות נוספות:

יש לציין שהתקיימו 2 פגישות עם עורך הבקשה ביוזמת מח' רישוי כדי להסביר לו שלא ניתן לאשר את הבקשה ואת כל הקלות שפורסמו.

#### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 32.5% המותרים, עבור התקנת מעלית
3	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 80% משטח הגג, לעומת 65% המותרים

עמ' 30

מידע: 24-00313 רישוי: 24-1541 ת.בניין: 0943-026

#	הקלה
4	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 32.5% המותרים, עבור התקנת מעלית
5	העברת אחוזים מקומה לקומה
6	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 32.5% המותרים, עבור הנגשת המבנה מעקות מעלית הרחבת פתחי דלתות עבור אדם נכה.

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על הקלה של 6% מעבר ל-41% שאושרו בהיתר. כעת מדובר בסטייה ניכרת בשיעור של 53.84 מ"ר (10.4%).
2	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת 5% לצורך התקנת מעלית מאחר שקיימת בבניין מעלית שאושרה בהיתר המקורי של הבניין.
3	ההקלה לא רלוונטית - שטח המוצע להגדלת השטח הינו בתוך הגג המקומר.
4	ההקלה 5% עבור מעלית בוצעה פעמיים, התייחסות לפרסום בסעיף 2.
5	פרסום לא רלוונטי, תב"ע 413 החלה על המגרש לא קובעת שטח המותר בקומה, אלא שטחים הכוללים סה"כ 32.5% ב-2 קומות.
6	לא מדובר בהקלה אלא תוספת שטחי שירות לצורך נגישות ולא ניתן לאשר תוספת שטח עבור נגישות לצורך הכשרת חריגות בניה עבור שטחים עיקריים.

תאריך הודעה אחרונה: 28/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 06.06.2024)

המבוקש בנוי בחלקו  
טרם בנוי חדר מחוזק.

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 02.06.2024)

המלצה לתת היתר  
חלקה 187 בגוש 6628 בבעלות פרטית  
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

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

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 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 ניכרת, שכן מדובר בשטח מעבר לשטח הגג שניתן לאשר בתוך גג משופע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:

**אלנה דוידזון:** אנחנו לא מאשרים כי הבניין נבנה עם חללים גדולים בין הקומות כדי להיות בהתאם לשטח המותר, ואישרנו 6% הקלה. כל החללים נסגרו ויש תוספת דירה כמעט 53 מ"ר מעבר ל-6% המותרים. מדובר על סטייה ניכרת, והיום מאשרים את המצב כפי שהוא כדי למכור את הדירה. אנחנו לא יכולים לאשר את הבקשה.

**ליאור שפירא:** הם מבקשים להכשיר את הבנייה בתוך החללים בדיעבד, והם מבקשים עוד ממ"ד.

**אורנה ברכיבאי:** מה קורה עכשיו?

**ליאור שפירא:** אנחנו לא ועדת אכיפת אלא ועדת תכנון. מה שהיה צריך לקרות בתחילה, הם היו צריכים להרוס, כנראה יש איזה התיישנות. אם המועצה הארצית היתה מקבלת את עמדתי האישית והיתה משנה את כל זה לנפח, לא היינו מתעסקים עם זה.

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 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 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 ניכרת, שכן מדובר בשטח מעבר לשטח הגג שניתן לאשר בתוך גג משופע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1195	תאריך הגשה	01/09/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	שרון אריה אדר 4	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/932	תיק בניין	2337-002
מס' תב"ע	2589, ג1, תמ"א/1, תעא/2589-4	שטח המגרש	3,350.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגיל יצחק טבצניק	בורלא יהודה 39, תל אביב - יפו 6936439
בעל זכות בנכס	יעל לבון	שרון אריה אדר 6, תל אביב - יפו 6955306
עורך ראשי	יעל אפומנדו	הפלוגות 4, חיפה 2625204
מתכנן שלד	איליה קפלן	קנדינסקי 18, קרית אתא 2826745

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

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:

בבניין אמצעי (לפי כתובת רח' שרון 4) 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);

בבניין הקיצוני המזרחי (לפי כתובת רח' שרון 6) עם 4 אגפים, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג 21 יח"ד (3 מהן - דירות בקומת הקרקע):

מבוקשת הגדלת 14 מרפסות (בבניין 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.

### מצב קיים:

מדובר על מגרש פינתי, לכיוון צפון פונה לרח' אריה שרון ולכיוון המזרחי לרח' יצחק פרלשטין. על המגרש קיימים 3 בניינים מחוברים בני 6 קומות מעל מרתף וחדרי יציאה לגג סה"כ 42 יח"ד. הבקשה הנדונה מתייחסת ל-2 בניינים בלבד - הבניין האמצעי ולבניין הקיצוני מזרחי, בני 6 קומות וחדרי יציאה לגג, סה"כ ב-2 הבניינים 33 יח"ד (מהן 5 יח"ד בקומת הקרקע).

**ממצאי תיק בניין:**

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
06-0499	27/03/2006	06-1080	03/12/2006	הרמת 2 פרגולות מעץ מעל חצר פתוחה הצמודה לדירת גן בבניין המזרחי.
23-1278	02/11/2003	24-0240	25/03/2004	שינויים כלפי היתר מס' 21-1004
20-1923	08/11/2000	21-1004	29/11/2001	הריסת הקיים במגרש והקמת 3 ביניינים צמודים, בני 6 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 42 יח"ד.
07-1703	18/11/2007	08-0381	27/05/2008	הקמת פרגולה מעץ בחצר פרטית.

**בעלויות:**

הנכס (3 הביניינים במגרש) רשום כבית משותף מכיל 42 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח של המבקשים עו"ד טבציניק ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר הבעלים שלא משתתפים בבקשה כולל בעלי זכות בבניין הקיצוני- מערבי שלא משתתף ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתקנות**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>התאמה לתקנות</b>	<p>בניית מרפסות בשטח עד 14 מ"ר בתנאי ששטח ממוצע של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>בבניין הקיצוני מזרחי 21 יח"ד * 12 מ"ר = 252 מ"ר 252 מ"ר: 18 יח"ד בקומות העליונות = 14 מ"ר המורת עבור מרפסת.</p> <p>בבניין האמצעי 12 יח"ד * 12 מ"ר = 144 מ"ר 144 מ"ר: 10 יח"ד בקומות העליונות = 14.4 מ"ר</p>	<p>בבניין הקיצוני מזרחי - 21 יח"ד ( 3 מהן דירות בק.ק) : מוצעת הגדלת שטח עד 14 מ"ר ב-14 יח"ד המבוקשות סה"כ 196 מ"ר</p> <p>בבניין האמצעי 12 יח"ד (2 מהן דירות בקומת הקרקע). מוצעת הגדלת שטח עד 14 מ"ר כ"א ב-8 יח"ד המבוקשות סה"כ 112 מ"ר</p>	
<b>עיצוב המרפסות</b>	התאמה למצב הקיים בבניינים סמוכים.	<p>בבניין דומה לבניין שבנדון ברח' ולמן יהודה 13 הוצא היתר בשנת 2020 להגדלת מרפסות קיימות בקורה הקיפית כפי שמוצע בבקשה הנדונה (במבנה אמצעי מתוך 3 הביניינים).</p> <p>הקורות ההקיפיות קיימות ובתוכן המרפסות בנויות לסירוגין לפי היתר המקורי.</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		תוספת הבניה להגדלת המרפסות מוצעת יחד עם בניית מעקה מעל הקורות הקיפיות בדירות שלא משתתפות, לכן הדבר לא מהווה שינוי מהותי בחזיתות הבניין ובעיצובו. ראה בהמשך גם המלצת צוות תכנון צפון.	
<b>הבלטת מרפסות קו בניין קדמי</b>	קו בניין צפוני בחזית לרח' שרון אריה 3 מ' מותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ללא מעבר לקו הבניין הקדמי	לפי היתר המקורי המרפסות כולל קורות הקיפיות אושרו כהקלה להבלטת של 0.90 מ' מקו הבניין המותר של 3 מ'.	
<b>קו בניין קדמי</b>	קו בניין מזרחי בחזית לרח' פרלשטיין 4 מ' מותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ללא הקלה מעבר לקו הבניין הקדמי	4 מ' אין מרפסות לכיוון רח' פרלשטיין	
<b>קו בניין צדדי</b>	4 מ'	4 מ' - המרפסות בחזית דרומית (אחורית כלפי רח' שרון אריה) הינן במסגרת קו הבניין המותר.	

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>בניה על הגג</b>	בנית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר	40 מ"ר	
<b>גובה</b>	ברוטו 5 מ' כולל מתקנים נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.80) ולא יעלה על 3 מ'	5 מ' 2.80 מ'	לא נרשמו מידות גובה, נדרש כתנאי טכני
<b>נסיגה ממעקה הגג</b>	2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' לצד/אחור	1.63 מ' בחזית קדמית לרח' פרלשטיין. הבניה מוצעת ע"י סגירת שטח בויטרינה מתחת לפרגולה מבטון קיימת לפי היתר המקורי בנויה עד מעקה חיצונית.	0.37 מ' - הקטנת הנסיגה מבוקשת כהקלה וניתן להמליץ על המבוקש כי מדובר על סגירת שטח פתוח וקיורוו בתוך פרגולה קיימת מבטון שאושרה בהיתר ללא נסיגה ממעקה הגג כהקלה.

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מבוקשת הקלה להקטנת הנסיגה בחזית קדמית לרח' פרלשטיין ל-1.63 מ' במקום 2 מ' הנדרשים, שניתן להמליץ.	X		קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת

### הערות נוספות:

על פי חו"ד תכנונית של צוות תכנון צפון, ומאחר ותקנות חישוב השטחים השתנו ומרפסות מדלגות אינן מונהגות עוד, ניתן לראות בשינוי המרפסות שינוי לא מהותי ולהמליץ על הקמתן של התוספות, ובלבד שמגיש ההיתר הראשון, יציג תוכנית עתידית לחזות אחידה בבניינים. תוספת המרפסות תהיה בהתאם לתקנת הגזזטרות ובמסגרת יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש אם ישנן ובהתאם לתכנית העיצוב. הרחבת החדר על הגג תהיה על פי הוראות תכנית ג'1 וכמפורט מעלה.

יש לציין שהקמת הביניינים בכל המתחם אושרה לפי תב"ע 2589 שתכ' הבינוי שלו שאינו מתייחס למרפסות.

לא הוצג תכנית עתידית לבניית מרפסות בתוך קורות הקיפיות גם בבניין הקיצוני מערבי, אך קורות ההקיפות קיימות לפי היתר המקורי ולכן אין שינוי מהותי בעיצוב הבניין.

קו הבניין המזרחי לרח' פרלשטיין לא סומן נכון במפרט. נדרש תיקון כתנאי טכני.

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בכנייה על הגג, ובניה במרחק של 1.5 מ' במקום 2 מ' בחזית קדמית לכיוון רחוב פרלשטיין

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הנסיגה המוצעת הינה 1.63 מ' ממעקה הגג, מתחת לפרגולה בטון קיימת, ולכן אין מניעה להמליץ.

תאריך הודעה אחרונה: 31/07/2024 והתקבלו התנגדויות

### התנגדויות

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עידו הלשטוק - שרון אריה אדר 6, תל אביב - יפו 6955306, רבקה חג'ג' - שרון אריה אדר 6, תל אביב - יפו 6955306	בעלי הדירות בבנין הקיצוני המזרחי לפ כתובת רח' שרון מס' 6, מתנגדים לבנית מרפסות לרבות מרפסות בקומה א', שכן הבניה המבוקשת תגרום לחסימה משמעותית של אור המשמש הטבעי החוזר לדירות בקומת הקרקע, חסימת האור הטבעי תוביל לירידה משמעותית בערך הנכס שבבעלות גב' רבקה חג'ג'. הפגיעה הצפויה בזכויות הקניניות ובאיכות החיים בדירת גן . מדובר על פגיעה בזכויות הקניניות
2	שפרה מוזס -	בעלת דירת גן מס' 3 ברח' שרון אריה מס' 6, מתנגדת לבקשה שכן מדובר על פגיעה באור הטבעי לרבות לסלון, פגיעה באיכות החיים: הצללה מוגברת של חצר דירתי, ירדת ערך הדירה .

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	יש לציין שבדירה של גב' חג'ג' קיימת 2 פרגולות לפי היתר משנת 2006, דהינו נבנו פרגולות בשטח של 30 מ"ר לצורך הצללה והגדלת מרפסות בשטח של 4.30 מ"ר לא פוגעת באור הדירה .	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לגבי פגיעה בזכויות קניוניות יש לציין, שמדובר על הגדלת שטח המרפסות הקיימות עד 14 מ"ר, כך שממוצע שטח המרפסות יהיה עד 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק, אין פגיעה בזכויות המתנגדים.	
2	הגדלת מרפסות בשטח של 4.30 מ"ר לא פוגעת באור הדירה . לגבי פגיעה בזכויות קניוניות יש לציין, שמדובר על הגדלת שטח המרפסות הקיימות עד 14 מ"ר, כך שממוצע שטח המרפסות יהיה עד 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק, אין פגיעה בזכויות המתנגדים.	מומלץ לא לקבל

**חו"ד מכון הרישוי:****מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.02.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 17.02.2025**

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך הממ"דים הקיימים

**חו"ד מחלקת פיקוח:****(ע"י אוסקר סילביו קריקון 14.04.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

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

1. **לאשר הגדלת שטח של סה"כ 22 מרפסות בולטות, פתוחות, בניות לסירוגין בתוך קורה הקיפית בחזית קדמית צפונית ובחזית אחורית-דרומית מתוך 28 המרפסות הקיימות בקומות א' עד ה' ובניית מעקה בלבד מעל קורה הקיפית ב-6 המרפסות שלא משתתפות, ב-2 בניינים מחוברים (מתוך 3 הבניינים הקיימים במגרש) בני 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, כמפורט: בנין אמצעי (לפי כתובת רח' שרון 4) עם 2 אגפים, בן 6 קומות וחדרים על הגג סה"כ 12 יח"ד (2 מהן דירות בקומת הקרקע) הגדלת 8 מרפסות .  
בניין קיצוני מזרחי (לפי כתובת רח' שרון 6) 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 תכ' ג/1 ;**
4. **לדחות האת ההתנגדיות, שכן אין פגיעה בזכויות קניוניות, שכן מדובר על הגדלת מרפסות עד 14 מ"ר , כך שממוצע מהווה 12 מ"ר בהתאם לתקנות התכנון והבניה , מכיוון שרוב 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

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

## תנאים בהיתר

#	התנאי
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

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

## הערות

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

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

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: בנין אמצעי (לפי כתובת רח' שרון 4) עם 2 אגפים, בן 6 קומות וחדרים על הגג סה"כ 12 יח"ד (2 מהן דירות בקומת הקרקע) הגדלת 8 מרפסות.  
בניין קיצוני מזרחי (לפי כתובת רח' שרון 6) 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'.

עמ' 38

מידע: 23-02273 רישוי: 24-1195 ת.בניין: 2337-002

3. כולל ההקלה הבאה : בניית 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 שרוב 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 התחייבות 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.
3	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או בכמגרש.

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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1459	תאריך הגשה	10/10/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	שורר חיים 3א	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/748	תיק בניין	2129-003
מס' תב"ע	2550, 2550א, 2754, 3450, 686ב, ג1, ע1,	שטח המגרש	924.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרונה פרל סידי	ליבנה 10, חולון 5846200
מבקש	אילן סידי	ליבנה 10, חולון 5846200
עורך ראשי	דן ישראלביץ	ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

## מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

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.

## מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' שורר בחזיתו הצפונית, קיים קוטג' בקיר משותף, כעת נדונה המחצית המערבית של המגרש, הבניין במצב שלד, למעט מרתף ובריכת שחייה.

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים כלפי היתר בנייה מס' 15-1074 שניתן להקמת בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות במחצית המערבית של המגרש, הכוללים: הקמת מרתף עם ממ"ד, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות, מצללה תלויה מחומר קל בחזית אחורית; על המגרש: שינויים בפיתוח שטח, פילר תשתיות בגבול מגרש, בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, חצר מונמכת במרווח צדדי מערבי, שינויים בפילר תשתית גדר קדמית. החלטת הועדה היתה לאשר את הבקשה, אך ההיתר לא הוצא ופג תוקף החלטת הועדה.			10/02/2021	21-0207

עמ' 40

מידע: 24-00037 רישוי: 24-1459 ת.בניין: 2129-003

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הארכת תוקף היתר מס' 15-1074 עד לתאריך 11/02/2022	04/05/2021	21-0380	25/02/2021	21-0307
בניה חדשה בניין - קוטג' דו קומתי בקיר משותף במחצית המערבית של המגרש.	11/02/2016	15-1074	04/02/2015	15-0294

### בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה פרטית. התקבל אישור רמ"י, על אי התנגדותה למתן היתר. על מפרט הבקשה חתומים המבקשים שהם החוכרים בנכס. נשלחו הודעות לפי סעיף 49 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד אגף נכסים:

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)**

המלצה לתת היתר

חלקה 748 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ וצויין זאת גם בחתכים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

### בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות 256 ו-686, איזור תל ברוך

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטח קומה</b>	20 אחוז משטח מגרש קומת קרקע: $462 \times 20\% = 92.5$ מ"ר קומה א': 92.5 מ"ר סה"כ: 185 מ"ר (40%)	ק.ק.: 109.42 (23.7%) קומה א': 69.51 (15%) סה"כ: 178.93 מ"ר (38.7%) בין קומת הקרקע לקומה א', מוצע חלל עובר בשטח של 33.59 מ"ר כולל חלל מדרגות. מוצעות 2 מרפסות גג, בחזית קדמית, בשטח של 3.28 ו-2.86 מ"ר.	16.92 מ"ר ( מהווה 3.7%) הנ"ל מבוקש כהקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע. ניתן תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר
<b>קו בניין</b>	קדמי לרח' שורר: 5 מטר	5 מ'	0
<b>קו בניין אחורי</b>	5 מ'	8 מ'	0
<b>קו בניין צדדי 1</b>	מזרחי: קיר משותף	קיר משותף.	0
<b>קו בניין צדדי 2</b>	מערבי: 3 מטר	5 מ'	0
<b>שטחי שירות</b>	ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בליטות, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות.	מוצע ממ"ד במרתף, בשטח של 12.54 מ"ר+ עובי קירות מוצעות בליטות של 0.30 מ' מחזית הבניין הקדמית (צפונית) והצידי (מערבית), בתחום קווי הבניין המותרים.	0
<b>מספר</b>	2	2	0

עמ' 41

מידע: 24-00037 רישוי: 24-1459 ת.בניין: 2129-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות			
מספר יחידות דיור למגרש	2	2 על המגרש, כעת מדובר ביח"ד מערבית על מחצית המגרש.	0

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע: 92.50 מ"ר	מבוקש מרתף בשטח של 89.97 מ"ר + ממ"ד בשטח של 12.54 מ"ר כולל עובי קירות, סה"כ שטח המרתף: 102.51 מ"ר	10 מ"ר מבוקש כהקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון שטח הממ"ד
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.90 מ'	0
תכליות מותרות	חניה / מחסנים דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	ממ"ד, אחסון, חדר משחקים, חדר שירותים ורחצה.	
אזור/ חצר אנגלית	בשטח של 10 מ"ר בחזית המרוחקת מקיר משותף, רוחב החצר יהיה 1.50 מ' לכל היותר.  מחצית משטח החצר יהווה שטח חילחול	מוצעת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי, ברוחב 2.69 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 30.4 מ"ר ובנסיגה של 2.22 מ' מגבול המגרש המערבי.  הוצג שטח חילחול	הנ"ל מבוקש כהקלה
כניסה נפרדת	לצורך משרד לבעל מקצוע חופשי	מדרגות מבוקשת בחצר מונמכת לצורך כניסה אל מרתף המשמש כחדר משחקים	הנ"ל מבוקש כהקלה

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג'1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ תכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מבניהם) כאשר חדר היציאה לגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.  גובה קומה נטו: כגובה קומה טיפוסית: 3 מ' גובה מקסימלי 5 מ' כולל מערכות על הגג	מבוקש חדר יציאה אל הגג בשטח של 40 מ"ר	
		3 מ'	
		5 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נסיגות על הגג - 2 מ' מחזית קדמית או אחורית מיתר החזיתות 1.20 מ'  בינוי חדרי יציאה אל הגג יהיו מחוברים זה לזה ככל הניתן	מחזית קדמית נסיגה של 2.82 מ' חזית אחורית: 1.45 מ' חזית מערבית: 2.70 מ' חזית מזרחית: קיר משותף.  המגרש אינו מהווה יחידה מודולרית אחת לפיכך, הבניה המוצעת תואמת את קווי הבניין, והבניה המבוקשת בשתי תת החלקות אינה מקבילה זו לזו.	

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	שטח מ"ח אחד 18 מ"ר כל מקום נוסף בשטח של 15 מ"ר	מבוקשים 2 מ"ח זה אחר זה, לא מקורים, במרווח צידי מערבי, בשטח של 32 מ"ר.	0

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתי פרטיים צמודי קרקע, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.  מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לשכנים.  הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.  היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.	מבוקשת בריכה לא מקורה, בשטח של כ- 54 מ"ר במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, בשטח של כ-10 מ"ר, הוצגה נסיגה של 1.3 מ' מגבול תת החלקה האחורי  בריכת השחיה מוצגת בנסיגה של 1.37 מ' מגבול המגרש האחורי, ומקיר משותף.  חדר מכונות תת קרקעי  נמסרו הודעות לבעלי המגרשים הסמוכים ולא התקבלו התנגדויות.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים

הערות	לא	כן	
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מבוקשות פרגולות קלות מאלומיניום בחזית קדמית בגובה 2 קומות. בחזית אחורית מבוקשת פרגולה קלה מאלומיניום בשטח של 41 מ"ר.		X	שטח המצללה
מבוקשות גדרות בנויות בגבולות המגרש, בגבול המגרש הקדמי מוצעת גדר בנויה גמר טיח, בגובה 1.50 מ'. גדר מערבית, מוצעת גדר בגובה 1.50 מ' ממפלס הקרקע הקיימת. גדר מזרחית - הפרדה לא הוצגה. בגבול המגרש האחורי מוצעת גדר מדורגת, כלפי המגרש, גדר תמך בגובה 0.25 + ממפלס שכן ומעליה גדר קלה בגובה 1.05 מ'.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
מבוקש מפלס הכניסה +23.30 לעומת מפת המדידה: +23.06 ובהתאם ליח"ד בקיר משותף. המפלס המוצע גבוה ממפלס הרחוב ב-0.44 מ'		X	מפלס כניסה קובעת
הוצגה סכמת חילחול על המגרש בהתאם לנדרש.		X	חלחול

**הערות נוספות:**

<p>1. יש לציין כי על המגרש קיים שלד הבניין לפי היתר מס' 1074-15 משנת 2015, בשנת 2021 הוגשה בקשה לשינויים כלפי ההיתר, אך ההיתר לא הוצא ופג תוקף החלטת ועדה. הבקשה הוגשה לצורך השלמת עבודות הבניה. 2. במקביל הוגשה בקשה מס' 24-1644 עבור יח"ד בקיר משותף, בקשה זו נמצאת בבדיקה מרחבית לפני ועדה. 3. בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 18.2.25 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.</p>
--

**הקלות מבוקשות:**

הקלה	#
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד	1
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 2.22 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.70 מ' ועומקה 3.45 מ'	2
תוספת שטח מרתף עבור ממ"ד מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע	3
הקלה לתופסת שטח ממ"ד בקומת המרתף	4
חצר מונמכת בהקלה מעבר ל11.64 מ' במקום 10 מ' (בחזית אחת) ומעבר לרוחב 2.70 מ' במקום 1.50 נטו המותרים.	5
ביטול רצועת ריצוף מסביב לבריכה	6
ניוד זכויות מקומה 1 לקומה 0 ב 11.5 % שהם 10.6 מ"ר	7
הקמת בריכת שחייה	8

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה עבור כניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת אל המרתף, המשמש כחדר משחקים
2	ניתן להמליץ על הסדרת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי, ברוחב 2.60 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 31.3 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
3	ניתן להמליץ על תוספת שטח הממ"ד, בשיעור של 12.39 מ"ר בקומת המרתף על התכסית המותרת.
4	הקלה לא רלוונטית, ראי/ה הקלה מס' 3.
5	הקלה לא רלוונטית, ראי/ה הקלה מס' 2.
6	הקלה לא רלוונטית, נדרש מטעמי בטיחות, ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה.
7	ניתן להמליץ על ההקלה עבור ניוז זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, בשיעור של 16.92 מ"ר.
8	הקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה עבור בריכת שחיה, אלא יידוע השכנים בלבד, במסגרת פירסום הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 12/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

**חו"ד מכון הרישוי:**

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.02.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 06.01.2025**

**חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/12/2024:**

**הבקשה כוללת:**

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

**דרישת התקן:**

2 מקומות חניה.

**מתוכנן:**

2 מקומות חניה בטור בהתאם לדרישת התקן והנחיות מרחביות.

**המלצה:**

להעביר לוועדה לאישור.

**אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 01.01.2025**

מתוכנן מסתור עם מיכלים, יש להעמיק מעט את המסתור כדי לאשר הצבת מיכל 360 ליטר במידת הצורך. (תנאי טכני)

**גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 12.03.2024**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו (עץ מס 3 על חניה).

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6004 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1004 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עמ' 45

מידע: 24-00037 רישוי: 24-1459 ת.בניין: 2129-003

**אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 01.01.2025**  
מומלץ לאשר את התכנון המוצע

**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מכנף נאה	11.00	50.00	12.00	שימור	21,991.00
2	מכנף נאה	11.00	75.00	10.00	שימור	37,110.00
3	שלטית מקומטת	7.00	35.00	7.00	כריתה	6,004.00
4	זית אירופי	6.00	50.00	7.00	שימור	21,206.00
5	מילה ירוקת עד	9.00	20.00	6.00	שימור	2,111.00
6	שיטה כחלחלה	7.00	20.00	8.00	שימור	
7	גדם		5.00		כריתה	

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 02.06.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח שלד בנוי. אתר בניה סגור.

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י 30.06.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)**

המלצה לתת היתר חלקה 748 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ וצויין זאת גם בחתכים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 06.08.2024)**

המלצה לתת היתר

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)**

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 התכנית המותרת במרתף, בשיעור של 12.5 מ"ר.
4. ניווד 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

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 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 ולמבקש

החלטה: 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.

עמ' 47

מידע: 24-00037 רישוי: 24-1459 ת.בניין: 2129-003

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 התכנית המותרת במרתף, בשיעור של 12.5 מ"ר.

4. ניווד 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 וברחבי העיר בערך של 6004 ש.
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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0954	תאריך הגשה	08/07/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה הריסה

כתובת	לבנון חיים 15, לבנון חיים 15א	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6772/25	תיק בניין	0941-015
מס' תב"ע	1ג, 9116, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	7,884.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אריק זמיר	לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513
בעל זכות בנכס	אריק זמיר	לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513
עורך ראשי	אבנר קובלנץ	הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

## מהות הבקשה: (דנה בן גל)

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 הגבת מפלס הרצפה הקיימת בתחום הדירה ב-0.20 מ' (בהתאם למפלס הדירות הסמוכות).

## מצב קיים:

על מגרש הממוקם בין 2 רחובות - רח' לבנון חיים (מדרום) ורח' הרטגלס (מצפון) קיימים 5 בניינים טוריים למגורים בני 2 קומות עבור סה"כ 60 יח"ד. הבניין הנדון בבקשה ממוקם בפינה הדרום-מזרחית של המגרש, בצמוד לרח' לבנון חיים. מדובר בבניין טורי למגורים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. הדירה הנדונה בבקשה הינה דירה אמצעית בקומה א' בכניסה הקיצונית-מערבית.

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בקשת רישוי להרחבת הדירות הקיצוניות הקיימות בקומה א' באגף הקיצוני (המערבי), בניית גג רעפים וניצול חלל הגג. הבקשה טרם נדונה בוועדה			11/11/2024	24-1581
הערה: היתר הבניה המקורי של הבניין אינו מצוי בתיק הבניין.				

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הרחבת 3 דירות באגף האמצעי ( ביניהן הדירה האמצעית בקומת קרקע, הממוקמת מתחת לדירה הנדונה בבקשה הנוכחית).	30/12/2013	13-0781	22/11/2012	12-2012
תוספת בקומה א' עם ממ"ד, הגבהת הגג וניצול חלל הגג בדירה הקיצונית בקומה א' בכניסה הקיצונית (המזרחית)	23/04/2014	14-0079	14/11/2013	13-2202
הרחבת דירה בקומה א' באגף האמצעי והוספת מרפסת גג (הדירה הסמוכה לזו הנדונה בבקשה הנוכחית מכיוון מזרח)	22/03/2015	15-0109	10/07/2014	14-1450
שינויים-מהיר חידוש היתר 13-0781	11/05/2015	15-0293	13/01/2015	15-0076
שינויים-מהיר חידוש היתר 14-0079	11/10/2015	15-1042	28/07/2015	15-1540
שינויים-מהיר שינוי שם/תנאי בהיתר מס' 13-0781	27/03/2016	16-0240	02/02/2016	16-0231
שינויים להיתר 13-0781 ותוספת בניה הכוללת תוספת קומת מרתף	22/02/2017	16-1118	06/01/2016	16-0034
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	28/06/2018	18-0191	23/02/2017	17-0354
שינויים-מהיר חידוש היתר מס' 13-781	06/03/2017	17-0194	15/01/2017	17-0097
שינויים שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 18-0191	08/09/2019	19-0842	09/07/2019	19-0852
שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר) להיתר מס' 18-0191	23/06/2022	22-0756	02/06/2022	22-0886

**בעלויות:**

כל 5 הבניינים הקיימים במגרש רשומים יחד כבית משותף אחד המכיל 60 תת חלקות. הבניין הנדון מכיל 12 יח"ד ( תתי חלקות 13-24). הבקשה חתומה על ידי המבקש שהינו בעל זכות בתת חלקה 20 (הנדונה). לכל בעלי הזכות בנכס שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב'** והודבקו הודעות בכניסה לבניינים הגובלים. **לא התקבלו התנגדויות.**

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310, 2691, 9116**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>הרחבות דיור</b>	עד 103 מ"ר כולל 1/2 שטח חדר המדרגות	106.43 מ"ר	3.43 מ"ר - שטח זה מבוקש כהקלה יחסית במסגרת של 6% (7.88 מ"ר) משטח המגרש, המהווה 2.61% משטח המגרש
<b>שטחי שירות</b>	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות ממ"ד	9 מ"ר + 2.76 מ"ר עובי קירות ממ"ד	
<b>תחום מותר להרחבה</b>	לפי טיפוס 266' לכיוון דרום (לרחוב לבנון חיים) - קו ההרחבה יהיה 4 מטר (כמסומן בנספח הבינוי)	4 מ'	

עמ' 50

מידע: 23-00645 רישוי: 24-0954 ת.בניין: 0941-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לכיוון צפון - קו הרחבה יהיה 2.70 מטר (כמסומן בנספח הבינוי)	3.25 מ'	0.50 מ' בהמשך לקיר קיים בדירה הממוקמת מתחת לדירת המבקש, בה אושרה בהיתר 13-0781 חריגה של 0.50 מ' כהקלה, בהתאם לכך אין מניעה לאשרה
<b>מספר קומות</b>	עד 2 + עלית גג	2 קומות + עלית גג	

### בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>רום הגג</b>	7 מ' ממלפס קומה א'	7 מ'	
<b>שיפוע הגג</b>	50%-40%	40%	
<b>בינוי</b>	התאמה לגגות הקיימים	+	
<b>מתקנים טכניים</b>	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע, לא תותר הבלטתם	+	
<b>מרפסת גג</b>	בחזית עורפית בשטח 40% משטח הגג	+	
<b>מצללה</b>	שטח - עד 1/3 משטח הגג הפנוי (עד 9.40 מ') נסיגה - 1.20 מ' מרווחים - 50% חומר קל	8.65 מ"ר 2.80 מ' עד 50% חומר קל	

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	

### הערות נוספות:

1. ממצאי הבדיקה המובאים מעלה מתייחסים לתכנית המתוקנת שהוצגה על ידי עורך הבקשה בתאריך 17/02/2025.

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 3% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	בניית חזיתות הרחבה בקומה א כלפי מטה שלא ברצף בקומת הקרקע. ראה דרישות תוכנית 2690.

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה יחסית של עד 6%, שכן ההרחבה המוצעת מבוקשת בהתאם לקונטור הדירה המורחבת בקומת הקרקע שאושרה עם הקלה זהה במסגרת היתר מס' 13-0781.
2	ניתן להמליץ על הקלה לבניה ללא רצף, שכן בניית הדירה בקומה א' מוצעת מעל דירה קיימת בקומת

עמ' 51

מידע: 23-00645 רישוי: 24-0954 ת.בניין: 0941-015

#	התייחסות
	הקרקע שטרם הורחבה ומעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד.

תאריך הודעה אחרונה: 09/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י גיל שלום 13.09.2023)

המבוקש טרם בנוי

נערכה ביקורת במקום בתאריך 13/09/23 ונמצא כי טרם החלה הבניה.

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.09.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.03.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 25 בגוש 6772 בבעלות פרטית.

המבוקש הינו בקומה א' ללא נגיעה לקרקע.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

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 ההקלות הבאות:

1. 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

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

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
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

#	התנאי
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 ולמבקש

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), הגבתה 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
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

עמ' 53

מידע: 23-00645 רישוי: 24-0954 ת.בניין: 0941-015

### תנאים לתעודת גמר

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

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1180	תאריך הגשה	27/08/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	פרגולה

כתובת	גרונר דב 23	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	6628/705	תיק בניין	2208-017
מס' תב"ע	ג1	שטח המגרש	13,857.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלין קיפניס	גרונר דב 23, תל אביב - יפו 6949822
בעל זכות בנכס	בוריס קיפניס	גרונר דב 23, תל אביב - יפו 6949822
בעל זכות בנכס	אלין קיפניס	גרונר דב 23, תל אביב - יפו 6949822
עורך ראשי	חגי שחם	חרושת 7, רמת השרון 4702511
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

## מהות הבקשה: (דנה בן גל)

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.

## מצב קיים:

על המגרש, הממוקם בין רח' גרונר דב (ממזרח) לשצ"פ (ממערב) קיימים 3 בניינים למגורים, הכוללים סה"כ 7 אגפים. הבניין הצפוני - בן 2 אגפים, הבניין המרכזי בן 3 אגפים והבניין הדרומי בן 2 אגפים, עבור סה"כ 226 יח"ד. הבקשה מתייחסת לבניין הממוקם במרכז המגרש, בן 3 אגפים. ודנה באגף האמצעי (שבנוי בקירות משותפים עם שני האגפים הנוספים - מדרום ומצפון לו), בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור סה"כ 32 יח"ד.

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בניין חדש בן 3 אגפים, בני 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עבור סה"כ 32 יח"ד	18/0/1985	1-46		
שינויים להיתר מס' 1-46	11/04/1986	1-3		
הקמת 12 חדרי יציאה לגג עבור כל הדירות העליונות הקיימות בבניין	12/05/1993	91-0159		
הערה: כנגד המצללות המוצעות בבקשה הוצא צו הריסה מס' 2023-1281 (שעוכב) במסגרת תיק				

עמ' 55

מידע: 23-01951 רישוי: 24-1180 ת.בניין: 2208-017

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				טיפול מס' 61-2-2023-0209
04-0215	25/02/2004	05-0499	06/07/2005	תוספת בניה - שינויים בדירה הדרום-מערבית בקומה 8 (בבניין הנדון) והגדלת חדר יציאה לגג הקיים מעליה
18-0790	27/05/2018	18-0974	13/03/2019	תוספות 32 גזזטראות לבניין קיים
18-1688	20/11/2018	19-0429	29/08/2019	שינויים להיתר מס' 18-0974, הכוללים הגדלת המרפסות שאושרו בהיתר זה.

### בעלויות:

הנכס יחד עם יתר הבניינים הקיימים על המגרש רשום כבית משותף בן 227 חלקות משנה (תת חלקה 227 רשומה במפלס המרתף בבניין IV). הבקשה חתומה על ידי המבקשים, שהינם בעלי זכות בתת חלקה 128 (לה מוצמדת מרפסת גג בשטח של 82 מ"ר). ליתר הבעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ב', בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.**

### בנייה על הגג לפי תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מצללה:</b>	שטח: עד 1/3 משטח הגג הפנוי ( עד 36.33 מ"ר - לפי מדידה גרפית)  נסיגה מקו החזית: 1.20 מ'  אחוז המרווחים במשטח העליון: עד: 50% כיסוי  חומר: קל	64 מ"ר (עבור 2 המצללות)  0 מ'  עד 50%  קל	כ-28 מ"ר (לפי מדידה גרפית)  1.20 מ' - פורסמה הקלה לביטול נסיגה. אחת משתי המצללות מוצעת בחזית הקדמית (לרח' גרונר דב) - לא ניתן להמליץ חיובי על אישור ההקלה המבוקשת עבורה

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מצללה		X
שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 (33.33%) משטח מרפסת הגג ומהווה כ-59% משטחה ( לפי מדידה גרפית)		

### הערות נוספות:

- כל הבניה המוצעת בבקשה קיימת בפועל ואישורה מבוקש בדיעבד. הוגשה תביעה בגין בניה זו וקיים צו הריסה כנגדה.
- שתי המצללות מוצעות ללא נסיגה ממעקה הגג - בניגוד למותר על פי תכנית ג1. עבור ביטול הנסיגות פורסמה הקלה. אחת המצללות מוצעת בחזית הקדמית (לרח' גרונר דב) ביטול הנסיגה מקו חזית זו הינו בניגוד לקבוע בהנחיות המרחביות. על כן לא ניתן להמליץ חיובי על אישור ההקלה המוצעת.

3. מפרט הבקשה אינו כולל חישוב שטח המצללות המוצעות וכן תחשיב היחס בין שטח לבין שטח מרפסת הגג, בהתאם לכך כל הבדיקה נערכה בהתבסס על המוצג בתכנית הבקשה ועל מדידה גרפית. יצוין כי שטח מרפסת הגג המופיע בנסח הטאבו (82 מ"ר) אינו תואם לשטח המרפסת המתקבל כתוצאה ממדידה גרפית בתכנית הבקשה (109 מ"ר).

### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה בנסיגה של פרגולה קיימת במרחק של 0 מטר במקום 1.20 מ' בחזית הקדמית	1
הקלה בנסיגה של פרגולה קיימת במרחק של 0 מטר במקום 1.20 מטר בחזית הצדדית	2

### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ביטול הנסיגה בחזית הקדמית הינו בניגוד להנחיות המרחביות וכן פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה, על כן לא ניתן להמליץ חיובי על אישור ההקלה המבוקשת.	1
ביטול הנסיגה בחזית הצדדית אינו פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה על כן אין מניעה לאשרו, אך המצללה המוצעת אינה תואמת להוראות תכנית ג1 לעניין השטח המותר לבניה עבור מצללה, שכן שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי.	2

תאריך הודעה אחרונה: 25/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 21.03.2024)

המבוקש בנוי במלואו

המבוקש בנוי במלואו.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

1. לא לאשר את הבקשה, שכן:

- שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי בניגוד לקבוע בתקנות ובתכנית ג1; אחת משתי המצללות המוצעות 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 זז נשלחה בדוא"ל לעורך הבקשה בתאריך 02/02/2025.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:

ליאור שפירא: למה לא מאשרים?

עמ' 57

מידע: 23-01951 רישוי: 24-1180 ת.בניין: 2208-017

**אלנה דוידזון:** המבוקש בנוי. בנו פרגולה מעבר לשטח המותר. אנחנו לא יכולים לאשר את ההקלה שהם מבקשים כי זה בניגוד לתב"ע ובניגוד להנחיות המרחביות. שלחנו הודעה לעורך הבקשה, אך הוא לא מגיב.  
**ליאור שפירא:** אנחנו דוחים את הבקשה.

החלטה: 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 המוצעות 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 זז נשלחה בדוא"ל לעורך הבקשה בתאריך 02/02/2025.

החלטה התקבלה פה אחד.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0365	תאריך הגשה	10/03/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שיינקין 15	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6933/45	תיק בניין	0018-015
מס' תב"ע	2710, 2720, 9009, 9087, ג, ע, 1, תמ"א/1,	שטח המגרש	450.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ. גוראל יזמות שיינקין 15 בע"מ	ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223
בעל זכות בנכס	נורית ורשבסקי	שיינקין מנחם 15, תל אביב - יפו 6523119
עורך ראשי	ליאור בן זב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן טרי גוראל	ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

## מהות הבקשה: (רוני בודק פרץ)

<p>בבניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, מבוקשים השינויים והתוספות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת מרתף 2:- חדר משאבות ומאגר מים.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. בקומת הגלריה: אחסון מוצמד למסחר הקיים ללא שינוי.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>7. קומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה מורחבת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסות קדמיות ואחוריות.</li> <li>8. בקומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג, פרגולות ומדרגות עלייה לגג עליון מוצמד לדירה.</li> <li>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.</li> </ol> <p>סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעל 14 יח"ד (9 קיימות + 5 חדשות) ו-4 חנויות מסחר.</p>
---

מצב קיים:

עמ' 59

מידע: 22-02698 רישוי: 24-0365 ת.בניין: 0018-015

בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, בעל 9 יח"ד ו-4 חנויות מסחר.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
רישיון לבניין בן שלוש קומות ומרתף. בקומה א': 4 חנויות, שני חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ. בקומות ב' ו-ג': 7 חדרים, 3 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, עם ב"כ. מרתף: 2 חדרים, מטבח וחדר אמבטיה עם ב"כ. על הגג סככה	21.12.1934	2066		
שינויים פנימיים במרתף וקומות א', ב', ג': סידור ב"כ נפרד.	25.08.1935	1563		
רישיון להתקין מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.	20.11.1941	1561		
הוספת בקומה ד' - חדר עם ח"ש.	22.07.1947	270		

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלת הנכס הרשומה, נורית ורשבסקי. בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק והתקבלו התנגדויות.

### אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - תכנית 2385

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	תכנית 2385: 3 קומות + 2 קומות חלקיות  תמ"א 38: קומת גג חלקית  התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
זכויות בנייה	בקומות הקיימות: בנייה בתוך קווי בניין כ-653 מ"ר + בנוי קיים בהיתר + בקומות החדשות: תוספת 2 קומות במסגרת קווי הבניין המותרים = 178X2 356 מ"ר + 50% בנייה חלקית על הגג = 89 מ"ר + "שחרור" שטחי ממ"דים בתוך	מבוקש להגדיל את תכסית קומת הגג ל-65% ע"י פרסום הקלה לניוד שטחים שניתן לאשר. ראו הערה א'	0

עמ' 60

מידע: 22-02698 רישוי: 24-0365 ת.בניין: 0018-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>קווי בניין: כ-66 מ"ר</p> <p>סה"כ: 1164 מ"ר</p> <p>התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 325% מגודל המגרש (מגרש עד 500 מ"ר), קטן ביניהם.</p> <p>200% מהשטח הקיים במגרש = 1335 מ"ר</p> <p>325% מגודל המגרש = 1462.5 מ"ר</p>	<p>והתייחסות להקלה.</p> <p>שטח קיים במגרש כ- 669 מ"ר</p> <p>מבוקש: 1335 מ"ר</p> <p>בהתאם למופקדת.</p>	
<b>קווי בניין</b>	<p>קו בניין קדמי לרחוב שיינקין: 0.00 מ'</p> <p>קו בניין קדמי לשתי הקומות העליונות: נסיגה של 3.00 מ'</p> <p>קו בניין צידי מזרחי: 3.00 מ'</p> <p>קו בניין צידי מערבי: 3.00 מ'</p> <p>קו בניין אחורי צפוני: 5.00 מ'</p> <p>קו בניין אחורי לממ"דים: 3.00 מ'</p> <p>התאמה למופקדת: רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית לחיזוק המבנה. תותר הבלטה מינימלית מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת</p>	<p>3 הקומות הראשונות הקיימות (כולל קומת הקרקע) 0.00 לאחר זיקת הנאה</p> <p>3.34 מ'</p> <p>2.00 מ' קיים + חיזוקים</p> <p>2.00 מ' קיים + חיזוקים</p> <p>5.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>בהתאם.</p>	0
<b>הוראות בניו מתכנית 2385</b>	<p>2 הקומות העליונות בבניין כלפי רחוב שיינקין יתוכננו בנסיגה של 3.00 מ' מקו המעקה הקדמי של הבניין.</p>	<p>בהתאם</p>	
<b>צפיפות</b>	<p>75 מ"ר ממוצע לדירה בכל</p>	<p>9 יח"ד קיימות</p>	

עמ' 61

מידע: 22-02698 רישוי: 24-0365 ת.בניין: 0018-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>הקומות מתכנית 2385. (כ-1009 מ"ר) 13.4 דירות</p> <p>מתמ"א 38: דירה אחת בקומת הגג</p> <p>סה"כ - 14 דירות.</p> <p>התאמה למופקדת: במגרשים ביעוד מסחרי: מס' יח"ד המירבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ מסה"כ שטחי התוספת למגורים מחולק ב-65 מ"ר. שטחי חדרי יציאה לגג לא יבואו במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד.</p>	<p>+ 5 יח"ד חדשות = 14 יח"ד</p> <p>בהתאם.</p>	
<b>גובה קומות</b>	<p>3.30 מ' לקומה מרצפה עד רצפה לקומות החדשות.</p> <p>גובה חזית מסחרית 4.50 מ' נטו</p> <p>התאמה למופקדת: גובה קומות התוספת כגובה קומה טיפוסית, (כולל גובה קומת הגג) ולא יעלה על 3.40 מ'.</p>	<p>3.40 מ'</p> <p>4.99 מ' קיים</p>	
<b>שימושים</b>	<p>מגורים + חזית מסחרית</p>	<p>מגורים + חזית מסחרית</p>	
<b>בנייה על הגג</b>	<p>נסיגה לחזית הקדמית הראשית של 3.00 מ'</p> <p>גובה קומה 3.30 מ'. גובה ברוטו 4.50 מ'. תכסית: 50%</p> <p>התאמה למופקדת: תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית ובכפוף לנסיגות כמפורט.</p>	<p>בהתאם</p> <p>3.40 מ' 4.50 מ' 65% - פורסמה הקלה ובהתאם למופקדת.</p> <p>בהתאם</p>	<p>ראו הערה א'</p>

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	בהתאם  בהתאם.	תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' בקו החזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות. גובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.50 מ'.	
	מבוקש פתיחת מרפסות עבור הקומות הקיימות ומרפסות פתוחות בקומות החדשות  בהתאם  בהתאם  מתוכננות מרפסות פתוחות אך בהתאם להוראות התב"ע, הבנייה בנסיגה וכך נוצרות מרפסות בתוואי אחר מהמרפסות הקיימות.	בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה: בקומת התוספת לא תותר סגירת מרפסות. תותר הקמת מרפסות בקומות החדשות בקונטור המרפסות הקיימות קומות מתחת.  שטח מרפסות לא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד ו-12 מ"ר ממוצע ליח"ד.  התאמה למפקדת: בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	<b>מרפסות</b>
	בהתאם.  הריסת גרם מדרגות קיים, ותכנון חדר מדרגות חדש.	עיצוב חזיתות: עיצוב התוספת יהיה תוך התייחסות לאופי הבניין הקיים במטרה ליצור יחידה עיצובית שלמה. גמר חזיתות- גמר הבניין הקיים או בהתאמה לחומרי גמר אופייניים לאזור. הסדרת החזית- ריכוז והסדרה של כל המרזבים, הצנרת והכבלים.  מבואות ומדרגות: תוספת חדר מדרגות תשלכ אלמנטים של חדר המדרגות הקיים, מעקה, תאורה	<b>הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר לפי תב"ע 2385</b>

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>ריצוף.</p>	<p>וכיוצ"ב ותכלול שיפוץ של חדר המדרגות המקורי, כולל חלל כניסה.</p> <p>מתקנים טכניים: למזגנים ומסתורי הכביסה יתוכננו פתרונות אחידים וורטיקליים.</p> <p>פתחים: הפתחים בחזיתות ההמשכיות של תוספות הבנייה ישתלבו במערך הארכיטקטוני של החזית הקיימת</p> <p>חזית מסחרית: השיפוץ יכלול הסדרת החזית המסחרית, סוככים ושילוט יותאמו לכל הבניין ולא למנטים של הקיים והחדש.</p> <p>חיפוי הגג: בריצוף או פיזור אגרגטים</p>	
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם, וע"פ הוראות הוראות העיצוב לבניינים בלב העיר לפי תב"ע 2385.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>חזית קדמית: לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב. חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים ובלוטות.</p> <p>תוספת קומות: בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.</p> <p>מרפסות: לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.</p>	<p><b>הנחיות עיצוב באזור ההכרזה</b></p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכדומה, למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת. מרפסות בקומות החדשות, יהיו בשטח ובתוואי המרפסות בקומות הקיימות.</p>	בהתאם.	
	<p>קומת הגג והגג העליון: הגג העליון והתחתון יהיו גגות שטוחים. בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי במעקה הגג לא יפחת מ-0.90 מ'.</p>	בהתאם.	
	<p>חומרי גמר: חומר הגמר העיקרי עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	בהתאם.	

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות</b>	2 קומות + 4 קומות חנייה	קומה אחת בהיתר + בור לחדר משאבות ומאגר מים	0
<b>שימוש</b>	שטחי שירות כלליים, אחסנה, מקלט, שטח נלווה לדירות בקומות הקרקע, משרדים לבעלי מקצוע חופשי.	יח"ד אחת בהיתר, שטח נלווה לדירה מס' 2, חדר משאבות ומאגר מים.	0
<b>תכסית</b>	85% משטח המגרש	83% משטח המגרש, כ-17% שטח הלחול	
<b>גובה קומה</b>	קומה עליונה: 4.00 מ' נטו	2.20 מ'	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן
-------	----	----

הערות	לא	כן	
שטח פרגולות כ-20 מ"ר		X	שטח המצללה
מרפסות 14 מ"ר ליח"ד וממוצע 12 מ"ר. מרפסות קדמיות בקומת הנסיגה העליונה - נחשב כשטח עיקרי ובהתאם לשטחים המותרים.		X	מרפסת
בריכה בגודל 57.7 מ' 26.4 מ'		X	בריכות שחיה

**הערות נוספות:**

<p>א. להלן חוות דעת השירות המשפטי למבוקש בבקשה כמפורט:</p> <p>1. בהתאם לסעיף 9.1 בתכנית 2363 תוספת הבניה לבניין קיים הינה עד חמש קומות ויציאה לגג (משמע, לפי תכנית לב העיר ניתן היה להשלים לקומה רביעית + קומה 5 + חדרים על הגג ובסה"כ, בניין של 5 קומות + חדרי יציאה).</p> <p>2. בהתאם לתמ"א 38, סעיף 13, נקבע כי כאשר נותרו במגרש זכויות בניה לפי תכניות מפורטות אשר טרם מומשו, יראו את זכויות הבניה מכח התכניות המפורטות כזכויות מכח סעיף 11 לתמ"א 38 וככל שהיקף התוספת נמוך מסך הזכויות הקבועות בסעיף 11.2 לתמ"א, ניתן יהיה לבקש תוספת זכויות משלימה מכח תמ"א 38 עד למקסימום הקבוע בסעיף 11.2, היינו, סגירה ומילוי קומת עמודים, הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים (עד 25 מ"ר לדירה), הקמת קומה חלקית על הגג לפי סעיף 11.1.3, שטח של עד שתי קומות ע"י תוספת קומות או תוספת אגף.</p> <p>3. בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6, גובה הבניה בתוספת לבניה קיימת בתחום תכניות לב העיר הינה בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמ"א 38) (סעיפים 3-4 למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6 מיום 27.5.18).</p> <p>4. לכן, נוכח האמור בסעיף 13 לתמ"א 38 והגבלת גובה הבניה בסעיף 3-4 למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6 כאמור, הסעיף העוסק בבניה על הגג במדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6 לפיו בבניינים קיימים המוגשים מכח תמ"א 38 ניתן להתיר תוספת קומה וקומה חלקית בתכנית של 65% או תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50%, בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים.</p> <p>5. כך למשל, בניין בן 3 קומות יכול להוסיף בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית בתכנית 50% ובניין בן 4 קומות יכול להוסיף קומה וקומת גג חלקית בתכנית 65% - זאת תוך עמידה בהוראת סעיף 13 למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6.</p> <p>6. במקרה דנן, מבקשים להשלים את הקומה הרביעית הבנויה חלקית+ להוסיף קומה חמישית + תוספת קומת גג בשטח של 65% (סה"כ 5.65% קומות).</p> <p>7. השלמת הקומה הרביעית + בניית הקומה החמישית + בניית חדרים הינן זכויות שניתנות למימוש מכוח תכנית לב העיר וזכויות אלה מתקזזות עם זכויות התמ"א, המתירה 2.5 קומות, באופן בו נוכח הבניה הקיימת באופן חלקי בקומה הרביעית, נותר שטח אשר לא נוצל.</p> <p>8. נוכח האמור, במקרים מעין אלו, ניתן לפרסם הקלה "לבניית קומה חלקית על הגג בתכנית של 65%"</p> <p>9. הקלה מעין זו עומדת בקנה אחד עם מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6 לגובה הבניה (עד 5 קומות וקומה חלקית) ועם ההגבלה לתוספת 1.65 או 2.5 קומות לבניה על הגג, כן עם סעיף 13 לתמ"א 38, כן עם עקרונות התכנית המתגבשת אשר תבקש להתיר תכנית בניה בגג של 65%.</p> <p>10. האמור לעיל נוגע רק לבקשה הכוללת השלמת בניה קיימת על הגג, כאשר ככל שמבקשים להרוס בניה קיימת או שכלל לא קיימת בניה על הגג, לא ניתן יהיה לחרוג מתכנית 50%, שכן התוספת תהיה למעלה מהמותר לפי מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5-6.</p>
---

**הקלות מבוקשות:**

הקלה	#
הגדלת תכנית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	2

#	הקלה
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
4	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
5	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
7	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
8	הוספת 1 או 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 14 יח"ד
9	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33.3% מן המרווח המותר
10	הגבהת גובה קומה חדשה מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.4 מ'
11	המשך בניה בקונטור המבנה הקיים כולל תוספת מרכיבי חיזוק
12	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
13	בריכה בקומת גג עליון
14	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
15	ביטול נסיגת פרגולה מצידי המבנה
16	הגבהת גובה דירת הגג ל 3 מ' נטו במקום 2.70 מ' נטו לפי תכנית.
17	ניוד שטחים מקומת גג קיימת בהיתר אל קומת גג חדשה לצורך השלמת הבניה לתכנית של 65% בקומת הבנייה על הגג

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת
2	ניתנת לאישור מכוח תמ"א 38
3	אינה הקלה, ניתנת לאישור מכוח תמ"א 38
4	אינה הקלה, ניתנת לאישור מכוח תמ"א 38
5	הקלה לא רלוונטית שכן ההרחבה היא בתאם למותר מכח תכנית לב העיר.
6	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
7	אינה הקלה שכן מדובר על פרסום מכח תמ"א 38, עבור יידוע הציבור.
8	אינה הקלה שכן מדובר על פרסום מכח תמ"א 38, עבור יידוע הציבור.
9	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
10	אינה הקלה, מדובר על סתירה למדיניות תמ"א 38 אשר ניתן לאשר לאור כך שתואם את התכנית המופקדת
11	אינה הקלה שכן מדובר על פרסום מכח תמ"א 38, עבור יידוע הציבור.
12	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
13	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור וכמו כן נציין שהנ"ל בהתאם לתכנית המופקדת.
14	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
15	אינה הקלה, ניתן לאשר.
16	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
17	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ראה התייחסות בהערה א'.

תאריך הודעה אחרונה: 13/02/2024 והתקבלו התנגדויות

**התנגדויות**

**עיקרי ההתנגדויות:**

נימוק	מתנגדים	#
<p>מתנגדים מרחוב שיינקין 13, בחלקה הגובלת לבקשה, מיוצגים ע"י עו"ד שמואל בורסי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לטענתם אין הצדקה תכנונית להקלות הרבות שכן הן פוגעות בזכויות המתנגדים. ההקלות נומקו ב"שיפור תכנון". טוענים כי ועדת הערר קבעה כי על מבקש ההיתר להמחיש כי הפגיעה במתנגדים לא עולה על הסביר וכי קיימת הצדקה תכנונית באישור ההקלות.</li> <li>2. אין בכדי להצדיק את אישור ההקלות שכן מדובר בתכנית מופקדת ולא מאושרת.</li> <li>3. טוענים כי אין להתיר את בקשת מבקשי ההיתר לביטול הנסיגות בגג הבניין בשל כך שזה בניגוד לתכנית הגגות ומהווה "סטייה ניכרת". טוענים כי שמירה על הנסיגות בבנייה מאפשרת החדרת אור ואוויר, ולכן אין לאפשר הקלה הנסיגה בבנייה על הגג בחזית צידית, ובביטול נסיגה בפרגולה.</li> <li>4. תוספת יח"ד ללא ייצור מקומות חניה תכביד על מצוקת החניה.</li> <li>5. הקטנת קו בניין צידי - תגביר את תחושת הצפיפות וקיים חשש מפגיעה עתידית בפרטיות.</li> <li>6. תוספת החיזוקים תגרום לכך שהמרחק בין שני הבניינים יגיע לכ-3.00 מ' ויקטין את המרווח הצידי ויגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות החיים של דירי שני המבנים.</li> <li>7. מבקשים שבניין נשוא הבקשה ישמור על קווי הבניין הקיימים, ושהוא יחוזק מבפנים ולא מבחוץ.</li> <li>8. מבקשים שבניין נשוא הבקשה ינסוג מהחזית בצדדים כדי לאפשר מרווח בין המבנים.</li> <li>9. טוענים כי זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות אלא עניין המצוי בשיקול דעתם של מוסדות התכנון.</li> <li>10. מבקשים לא לאפשר ניוז שטחים כדי להגדיל את התכסית על הגג, ולא לאפשר הגבהת קומות והגבהת בנייה על הגג כדי להקל על הצפיפות שנובעת מהגדלת נפח המבנה והגדלת כמות יחידות הדיור.</li> <li>11. לגבי הברכה על הגג - טוענים כי היא עלולה ליצור מטרדי רעש, מפגעים בלילה בשל מסיבות בריכה, מטרדי ריחות ומזיקים, בעיות במערכת הניקוז והתשתיות, ולהשפיע על הבניינים הסמוכים ולבניין המתנגדים.</li> </ol> <p>צורפה להתנגדות חו"ד אדריכלית הגר דביר, התומכת בטענות המתנגדים.</p>	<p>אורה עמיר - קרליבך 15, תל אביב - יפו 6713217, יורם אריזור - קרליבך 15, תל אביב - יפו 6713217, יעקב אהרון פרנקל - קרליבך 15, תל אביב - יפו 6713217</p>	1

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>התייחסות לטענות המתנגדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר עומדת בכללים ותואמת את מדיניות הועדה. פרויקטים דומים קיבלו את אותן הקלות ולכן ההקלות אינן חורגות מהמקובל ומהניתן לאישור.</li> <li>2. תכנית רובע 5 ו-6 אמנם הופקדה ועוד לא אושרה, אך היא משמשת כמדיניות תכנונית של הועדה, וניתן לבקש הקלות התואמות את התכנית המופקדת ולא סותרות אותה.</li> <li>3. ההקלות המבוקשות ניתנות לאישור לאור התאמה תכנונית, תואמות למדיניות</li> </ol>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>התכנונית של הוועדה, וניתנות לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.</p> <p>4. שהצפיפות לפי תכנית לב העיר בתוספת יח"ד אחת בלבד בגג מכח תמ"א 38. בנוסף, חו"ד מכון הרישוי לעניין החניות: "בשל ממדי המגרש, והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 5.33 החניות הנדרשות למילוי התקן".</p> <p>5. ניתן לאשר הקטנת קווי בניין צידיים עבור תכנון אופטימלי לבניין שעובר חיזוקים ותוספות, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם להוראות תכנית לב העיר 2385 סעיף 9.1.4.ד. בנוסף, הורסים בנייה לא חוקית במרווח הצידי מה שיוסיף עוד מרווח.</p> <p>6. חיזוק של כ-30 ס"מ לקירות הינו מקובל ותואם את הוראות תמ"א 38 ואת ההנחיות המרחביות.</p> <p>7. ע"פ הוראות תמ"א 38 וההנחיות המרחביות, ניתן לחזק את הקירות הבניין בחלקם החיצוני.</p> <p>8. התכנית מאפשרת לחייב חריגה מקו בניין עבור הקומות החדשות הנדרשות להיות מתוכננות בהתאם לקונטור הקומה שמתחת.</p> <p>9. בבקשה הנ"ל נראה כי ניתן לאפשר את הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38, שכן הבניין נבחן ונמצא תואם לעמידה בהוראות תמ"א 38, ולכן יכול לקבל את זכויותיה.</p> <p>10. אישור ההקלות הנ"ל יאפשר לבניין נשוא הבקשה תכנון אופטימלי לבניין אשר מבוקש בו חיזוקים ותוספות. בנוסף, ההקלות אושרו בפרויקטים דומים באזור ותואמות להוראות התכנית המופקדת של רובעים 5-6.</p> <p>11. עמדת הוועדה היא שמדובר בשימוש שאינו גורם למטרד מעבר לכל שימוש בגג. מבחינה תכנונית, הבקשה להיתר חתומה ע"י מהנדס השלד אשר אמון על החישובים הסטטיים. בעלי הבריכה נדרשים להיות אחראיים על כך שהבריכה לא תהווה מטרד לשכנים.</p> <p>צורפה חו"ד של עורך הבקשה להתנגדויות, התואמת להתייחסות הנ"ל.</p>	

**חו"ד מכון הרישוי:**

**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.03.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 16.09.2024**

חוות דעת לטבלת מאזן חניה מתאריך 9/9/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה במוצג 2500 בתאריך 9/9/2024

**הבקשה כוללת:**

תוספת 5 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר) שטח מסחר קיים 136 מ"ר.

**דרישת התקן:**

5.33 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

1 מקומות חניה לאופנועים

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

**מתוכנן:**

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכה
- 0 מקום חניה לאופנועים
- 2 מקומות חניה לאופניים

**חסרים:**

- 5.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 3 מקומות חניה לאופניים

**חוות דעת:**

בשל ממדי המגרש, והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 5.33 החניות הנדרשות למילוי התקן. ניתן תנאי טכני לנושא מקומות חניית אופניים

**המלצה:**

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

**אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 16.09.2024**

מוצגת נישה ובה מיכלים.

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.

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 22.10.2023**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 5 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,976.00. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 4,876.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 16.09.2024**

התכנון המוצג בתכנית ההגשה במוצג 2500 מתאריך 9.9.2024 מאושרת.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.11.2023**

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א  
=====

עמ' 70  
מידע: 22-02698 רישוי: 24-0365 ת.בניין: 0018-015

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.  
אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

### מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

#### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס צר-עלים	12.00	28.00	5.00	שימור	3,545.00
2	סייגרוס רומנזוף	11.00	28.00	5.00	כריתה	
3	אילנטה בלוטית	13.00	73.00	8.00	כריתה	4,016.00
8	שפלרה מקרינה	7.00	28.00	2.50	כריתה	
10	פיקוס צר-עלים	5.00	9.00	3.00	כריתה	
12	פיקוס בנימינה	10.00	22.00	7.00	כריתה	2,188.00
13	אילנטה בלוטית	12.00	32.00	8.00	כריתה	772.00

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 08.01.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (סומן בצבע צהוב), טרם בנוי.

#### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 25.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור כיווץ - תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.01.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 45 בגוש 6933 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות תכ"ע 2385 נדרש לרשום זיקת הנאה.

מגירה 100

סומן תחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע ובחתיכים.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

הוטען כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 16.01.2024)**

המלצה לתת היתר

תקין

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)**

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. הכללת 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 ל-3 מ' נטו במקום 2.70 מ' נטו לפי תכנית.
7. ניווד 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 הוועדה. פרויקטים דומים קיבלו את אותן הקלות, ניתן לבקש הקלות התואמות את התכנית המופקדת, חו"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**

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

**תנאים בהיתר**

# התנאי

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	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

#	התנאי
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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
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
4	ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

### הערות

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

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

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 ל-3 מ' נטו במקום 2.70 מ' נטו לפי תכנית.
7. ניווד 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, חו"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

עמ' 75

מידע: 22-02698 רישוי: 24-0365 ת.בניין: 0018-015

בניין עבור הקומות החדשות הנדרשות להיות מתוכננות בהתאם לקונטור הקומה שמתחת, הבניין נבחר 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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### 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

עמ' 76

מידע: 22-02698 רישוי: 24-0365 ת.בניין: 0018-015

תנאי	#
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.	
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	4

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1043	תאריך הגשה	12/07/2023
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית ברכת שחיה פראולה

כתובת	מלצ'ט 13	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7431/12	תיק בניין	0361-013
מס' תב"ע	9009, 2720, 2385, ג, ע, תמ"א/1, תמ"א/38	שטח המגרש	512.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ	המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509
בעל זכות בנכס	מיכל כירי	מבצע קדש 19א, תל אביב - יפו 6998319
בעל זכות בנכס	ערן רייניש	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ארבלי בנימין	עדעד 15, אבן יהודה 4052814
בעל זכות בנכס	אסף רז	ארם משה 4, תל אביב - יפו 6935651
בעל זכות בנכס	זוהר רז	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ישי גרין	דובנוב 24, תל אביב - יפו 6495701
בעל זכות בנכס	ירון נהרי	מבצע קדש 19א, תל אביב - יפו 6998319
בעל זכות בנכס	עמרי רוזן	בר הופמן 5, תל אביב - יפו 6811918
בעל זכות בנכס	דפנה רובינשטיין	דובנוב 24, תל אביב - יפו 6495701
בעל זכות בנכס	ליה פן	יהודה הלוי 1, תל אביב - יפו 6513501
בעל זכות בנכס	גיל פיילר	צה"ל 10, תל אביב - יפו 6935130
בעל זכות בנכס	רז מגנאזי	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	יובל רז	גלבוע אמיר 19, תל אביב - יפו 6967109
בעל זכות בנכס	שירה פן	יהודה הלוי 1, תל אביב - יפו 6513501
בעל זכות בנכס	פיליפ בכר	יהודה הלוי 14, תל אביב - יפו 6513702
בעל זכות בנכס	נועה ארבלי	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ	המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509
עורך ראשי	מיה פלסנר	גינת פרוג 33, תל אביב - יפו 63417
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף רז	ארם משה 4, תל אביב - יפו 6935651
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכאל כהן	המליץ 5, תל אביב - יפו 6329505

**מהות הבקשה: (רוני בודק פרץ)**

במבנה מגורים לשימור בן 4 קומות מבוקשים שינויים ותוספות 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- ו-3, 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.

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)

**מצב קיים:**

מבנה מגורים לשימור בן 4 קומות, בעל 10 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

בקשה	שנה	היתר	שנה
בקשה להקמת בניין חדש. הבקשה כוללת הקמת בניין דירות עם חניה מחסנים ודירה בקומת הקרקע. בגג המבנה סככת כביסה. המבנה בנוי בטכנולוגיה של שלד בטון מזויין ומילואת לבני סיליקט	11.3.1940		
בקשה להקמת בניין חדש בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג.	30.5.1940	60	
בקשה לשינויים בקומת קרקע במבנה - ביטול המחסנים והסבת השטח לדירה	18.12.1941		
בקשה להקמת חדר מחוזק בבניין	8.5.1942		
בקשה להוספת דירה בקומת הקרקע. מצויין כי הפיכת הדירה הינה על חשבון המחסנים שתוכננו במקור	9.6.1942		
בקשה להוספת חדר על הגג (הרחבת חדר הכביסה)	11.12.1944		
רישיון להקמת גגון בגג המבנה	26.11.1959		

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של 12 בעלים, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי סעיף 149 **והתקבלו התנגדויות.**

**תכנית 2385 לב העיר - מבנה לשימור ג'**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
------	------	-------	-----------

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קווי בניין</b>	קדמי: 4.00 מ' צדדי צפוני: 3.60 מ' צדדי דרומי: 3.60 מ' אחורי: 5.00 מ' קווי בניין לממ"דים: צדדי: 2.00 מ' אחורי: 3.00 מ'	קדמי: 2.15 מ' קיים צדדי צפוני: 2.50 מ' קיים צדדי דרומי: 2.66 מ' קיים אחורי: 2.59 מ' קיים צדדי: 2.00 מ' אחורי: 3.00 מ'	0
<b>מספר קומות</b>	5 קומות וקומת גג חלקית (קומת גג מתכנית ג')	5 קומות וקומת גג חלקית	0
<b>זכויות בנייה</b>	שטח בתוך קווי בניין מותרים ב-5 קומות מותרות: 1,065 מ"ר + שטח שחרור ממ"דים 25.6 מ"ר X 4 = 102.4 מ"ר + שטחים קיימים מחוץ לקווי בניין: 160 מ"ר + שטחים שלא נוצלו בקומת הקרקע בתוך קווי בניין: 61.6 מ"ר סה"כ: 1,389 מ"ר	בקומות הקיימות התווסף לשטח מאושר בהיתר ממ"דים. מבוקש סה"כ: 1127 מ"ר + מ"מדים מינימליים שטח נותר לניוד לקומת הגג: 262 מ"ר קומת הגג כ-128 מ"ר - פורסמה הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטחים שלא נוצלו לקומת הגג	
<b>מס' יחידות מותר</b>	75 מ"ר ממוצע לדירה בכל הקומות מתכנית 2385 - 14 דירות	13 יח"ד (10 קיימות + 3 חדשות)	
<b>גובה קומה</b>	3.30 מ' לקומה מרצפה עד רצפה לקומות החדשות.	3.45 מ' - פורסמה הקלה להתאמה לגובה הקומות התחתונות של המבנה לשימור.	
<b>שימושים</b>	מגורים	מגורים	

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מתכנית ג'**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטח</b>	23 מ"ר לחדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה = 46 מ"ר	כ-128 מ"ר - פורסמה הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטחים שלא נוצלו לקומת הגג	
<b>תכסית</b>	50% מתכסית הקומה העליונה בתנאי שהקומה העליונה הינה 90% מהקומה שמתחתיה.	כ-50%	
<b>גובה</b>	2.5 מ'	2.9 מ' - פורסמה הקלה	

עמ' 80

מידע: 22-02553 רישוי: 23-1043 ת.בניין: 0361-013

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נטו ברוטו	4.00 מ'	להגבהת גובה קומת הגג 4.35 מ' - פורסמה הקלה להגבהת קומת הגג	

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע):**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה אחת	קומת מרתף עליונה ובור בעומק של 2 קומות תחתונות לצרכי חנייה בלבד (ע"י מתקן חנייה רובוטי) עם גישה לתפעול ותחזוקה בלבד.	פורסמה הקלה להעמקת גובה קומת המרתף לטובת מתקן החנייה וקומה 1-
גובה קומה	2.20 מ'	2.74 מ'	פורסמה הקלה שניתן לאשר.
שימוש	חניה/מקלט/ מתקנים הנדסיים/תברואתיים/ מעליות/ חדרי מדרגות/חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים.	בקומה העליונה: 9 מחסנים, מלתחות, חדר התעמלות, חדר משאבות, מאגר מים, מתקן אופניים, חדר חשמל, מעלית רכב, חדר מדרגות ומעלית. בקומות התחתונות: חניה באמצעות מתקן חנייה רובוטי, חדר מדרגות גישה למפלסים התחתונים לצורך תפעול ותחזוקה בלבד.	
תכסית	בהיקף הקומה הטיפוסית	קומות המרתף תוכננו בחריגה מקונטור הבניין ועד גבולות המגרש האחורי. שטח קומת המרתף אינה עולה על שטח קומה טיפוסית.	פורסמה הקלה לחריגה מקונטור הבניין, שניתן לאשרה אך יחד עם זאת נדרש להתרחק 5 מ' מגזעי העצים הממוקמים בחזית הקדמית לאור חו"ד אגרונום העירייה

**תקנות:**

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	כ-43 מ"ר תואם לתקנות
מרפסת	כן	12 מ"ר ממוצע לדירה מרפסות אחוריות חדשות לא ניתן לאשר
פיתוח שטח /גדרות	כן	
בריכות שחיה	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	כ-40% שטח חלחול

**הערות נוספות:**

א. בתאריך 5.7.23 נשלח מכתב מחברת המועצה ציפי ברנד ועיקרי דבריה הם:

1. הרעלת עצים ותיקים בחזית בניין לשימור ברח' מלצ'ט 13, שהתרחשה זמן קצר לאחר שהמגרש נמכר למבקשי ההיתר דנן. פשע ההרעלה נחקר על ידי העירייה, משרד החקלאות ומשטרת ישראל (תיק 2017/400977). כל גורמי האכיפה אישרו שבוצעה הרעלה, אך למרות החקירות וסמיכות הזמנים לשינוי הבעלות וקידום ההיתר, הנאשמים מעולם לא נמצאו.

2. היזמים שרכשו את הבניין זמן קצר לפני הרעלת העצים, מבקשים כעת הקלות בגודל החניון ובקווי הבניין, באופן שיסכן את רדיוס השורשים של העצים הוותיקים.

3. לבקשת ההיתר התקבלו התנגדויות, אך קיים ספק אם הבקשה פורסמה באופן תקין.

4. וועדת המשנה לתכנון ובנייה לא דנה במסודר בהתנגדויות. אלו נשמעות בפני פורום מצומצם ולא שקוף, שאח"כ ממליץ לוועדה לגבי החלטתו. באופן אבסורדי, חברי וועדת המשנה דנים (אם בכלל אפשר לקרוא להליך 'דיון') בהתנגדויות בלי ששמעו את המתנגדים עצמם ומאשרים כך בקשות היתר בסיטונאות. כך קרה לאחרונה, למשל, במגרש 'בזק' לשעבר ביהודה הלוי 74 (פינת לינקולן). בעיניי, זוהי התנהלות פסולה ולא תקינה. אם גם במלצ'ט 13 ידונו ההתנגדויות במתכונת זו, אשקול לבקש דיון חוזר במליאת המועצה ו/או להגיש ערר כנגד ההחלטה.

ב. להלן התייחסות של השירות המשפטי:

"...פרסום הקלות הכלולות בבקשה נעשה בהתאם לנדרש בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה... והוגשו אסמכתאות כנדרש לכך בתקנות התכנון והבנייה.

אשר לאמור בסעיף 4 בפנייתך ולבקשתך לקיום דיון פרונטלי בהתנגדויות אשר הוגשו לבקשה בפני ועדת המשנה, הרי שבהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה... אין חובת שמיעה פרונטלית של התנגדויות המוגשות בהליך רישוי, זאת בשונה מהתנגדויות המוגשות לתכניות בשלב הפקדתן. הפרקטיקה הנוהגת בוועדה המקומית הינה שמיעת התנגדויות לבקשות להיתר בניה המעלות קשיים תכנוניים שמבוקש לבררם בנוכחות הצדדים וזאת לבקשת יו"ר ועדת המשנה או מה"ע. ההתנגדויות נשמעות בפני צוותי ההתנגדויות בראשות חברי ועדה, כאשר הצוותים מוסרים המלצתם לוועדת המשנה.

בכל מקרה בהתאם לנוהל העבודה של ועדת המשנה יו"ר הוועדה הוא זה שיקבע בהתייעצות עם מה"ע את אופן הדיון בהתנגדויות."

**הקלות מבוקשות:**

הקלה	#
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר	1
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר	2
ניוד זכויות לקומות החדשות בגג המבנה	3
הגבהת גובה קומה חדשה לגובה 3.45 בין רצפת קומה לרצפת קומה מעליה בדומה לגובה הקומות לשימור	4
הבלטת קונטור המרתף מעבר לקונטור קרקע, בסך השטחים המותרים, ללא חישוב עובי כלונסאות	5
בניית בריכת שחייה בגג	6
פטור ממסתורי כביסה	7
בקשה להקלה מכוח תמ"א 38, תוספת 1.5 קומות	8
בקשה להקלה מגובה קומה חלקית על הגג, הגבהת גובה הקומה מ4 מ' ל4.5 מ'	9
העמקת גובה המרתף לטובת הגובה הדרוש למתקן החניה האוטומטי	10
איחוד חדרי יציאה לגג	11
אי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות	12
שימוש חורג ממחסנים וחדר הסקה למגורים בקומת הקרקע	13

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם לתקנו ובהמלצת צוות השימור
2	ניתן לאשר בהתאם לתקנו ובהמלצת צוות השימור
3	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
4	ניתן לאשר בהתאם לאישור מחלקת שימור.
5	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
6	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
7	ניתן לאשר בהתאם לאישור מחלקת שימור.
8	אינה הקלה אלה יידוע הציבור ובכל מקרה נדרש לטובת השבחה בלבד
9	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור, מדובר על 2 הקלות: 1. לטובת גובה הקומה ברוטו מעבר ל 4 מ' 2. לטובת הגבהת גובה נטו של הקומה, מעבר ל 2.5 מ'
10	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור, הנ"ל מתייחסת לגובה קומת מרתף עליונה מעבר ל 2.2 מ' והעמקת קומת המרתף לטובת בור למתקן חנייה
11	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
12	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
13	ניתן לאשר שימוש חורג ממחסנים למגורים שכן הנ"ל בהתאם לתב"ע ומאושר ע"י מחלקת שימור.

**התנגדויות**

#	מתנגדים	נימוק
1	איתי כץ - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405	<p>א. הליך פרסום הקלות הבנייה לפי סעיף 149 לחוק תכנון ובנייה לא בוצע כחוק. לא נמסרה הודעה לבעלי החלקות הגובלות ולא התבצעה מסירת הודעה אישית. השלט של מחלקת התכנון ובנייה נתלה על גדר הבניין ברחוב מלצ'ט 13. כשעה לאחר שהשלט נתלה, הוא נתלש על ידי אישה שחתכה את השלט בסכין יפנית, וסילקה אותו ממקומו. לא נשלחה הודעה על פי חוק לשכנים, שרובם כלל אינם יודעים על המהלך. ב. במקרה של מלצ'ט 13, נזכיר שבאוקטובר 2019 הורעלו כל העצים בחזית המגרש בצורה פושעת, זמן קצר לאחר רכישת המגרש בידי היזמים שמבקשים את ההקלות כעת. הפשע נחקר על ידי עיריית תל אביב, משרד החקלאות ומשטרת ישראל שאישרו את דבר ההרעלה של כל העצים במגרש, הרעלה שנעשתה באמצעות קידוח רעל לגזעי העצים. אף שהיזם לא הועמד לדין, כל גורמי האכיפה אישרו שנעשתה הרעלה מקיפה של העצים במגרש. אנשי מקצוע מתחום האגרונומיה ביקרו במגרש ואישרו כי העצים הורעלו. מאז, נעשו מאמצים על ידי עיריית תל אביב והקהילה לדשן ולהשקות את העצים כדי לנסות ולהחיות אותם. רוב העצים התאוששו, ואולם אחד הפיקוסים מת והמאמצים להחיות אותו לא הועילו. דורשים כי יש להציג את העצים הבוגרים לשימור באופן מדויק במסמכי הבקשה, יש להכין סקר עצים מתוקן: על הסקר לסקור את מצב העצים לרבות חורי ההרעלה בהם, ולמדוד מחדש את רדיוס הגזע והשורשים. נזכיר כי הנחיות משרד החקלאות הן שיש להתרחק פי 10 מקוטר הגזע בבסיסו, ש לדחות את בקשת ההקלה להבלטת המרתפים ביחס לחזית, ולדרוש כי לא תיעשה כל פעולת חפירה (ובכלל זה, כלונסאות) מעבר לקו הבניין הקיים, יש לכלול בתנאים להיתר ביקור קבוע של אגרונום באתר העבודות במהלך הבנייה, ש לקבל מהיזם כתנאי להתחלת העבודות ערבות בנקאית לצורך שימור העצים. ג. פעילות הבריכה- תחזוקת המכונות והמשאבות שלה, ובעיקר רעש המשתמשים בה יפריעו למנוחת השכנים, הבריכה תפר את פרטיות המשפחות שגרות בסמוך, ותאפשר תצפית ישירה על חללים פרטיים, הוספת הבריכה משנה</p>

נימוק	מתנגדים	#
את אופי המרקם הבנוי מסביבה, המהווה היום מרקם מגורים שקט ושלי יחסית, תמ"א 38 נועדה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ולא להקמת בריכות בפנטהאוזים. ד. סטייה מעקרונות תכנית השימור העירונית (2650): הגבהת הבניין מעבר לגובה המקובל מייצרת תוספת בנייה על מבנה "באוהאוס" לשימור, ומשנה לחלוטין את הפרופורציות של המבנה. ה. על פי התוכנית שהוגשה לעירייה, מתוכננים במרתפי הבניין 15 מקומות חניה בבניין של 13 דירות. תקן החניה העדכני לרובע 5 עומד על 0.5 חניות לדירה לכל היותר, ואילו בתוכנית זו היחס הוא 1.15 - יותר מכפלים. אנו מבקשים להתאים את מספר החניות לתקן המחייב.		
ראו התנגדות מס' 2	נדב דיקן - יערה צור יגאל 22, כוכב יאיר 4486400	2
ראו התנגדות מס' 2	רבקה ויסברג - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405	3
ראו התנגדות מס' 2	ירון בן מרדכי - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405, רותם ברודאי - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405	4
ראו התנגדות מס' 2	רגינה קליין - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405, שארלי קליין - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405	5
לא יתכן שעצים בני תשעים שנה שהם חלק מפני העיר יהיו בסכנת כליה בגלל חמדנות של אילי נדלן. פגיעה בעצים אסורה על פי חוק. אנחנו מבקשים שתקפידו ותשמרו שלא יאונה להם כל רע. מתנגד לפגיעה בעצים הוותיקים והגדולים, שמהווים חלק בלתי נפרד מהטבע העירוני ומהסביבה של לב העיר תל אביב, נותנים צל בקיץ ומונעים זיהום אוויר ורעש, ותורמים יופי לבני האדם ולבעלי החיים שזקוקים להם.	דני בסן - אליוט ג'ורג' 4, תל אביב - יפו 6523516	6
הרעלת העצים שנעשתה ב 2019 הינה פלילית. את הנעשה אין להשיב. אין שום סיבה לתת "פרס" לדיירים ולאפשר להם הקלות שפוגעות בסביבה. להפך.	סיגל ברק - מלצ'ט 20, תל אביב - יפו 6523407	7
מכיוון שלבניית הפרויקט נדרשת כריתת עצים המשנה את אופי הרחוב, כניסה לחניה מכביש נתיב אחד מפריעה לתנועה בכביש שתגרום לצפירות שגם ככה זה בקרבת צומת עמוסה. בעיה נוספת בחניה שפוגעת ברצף המדרכה, דבר שמסכן את הילדים ובכלל הולכי רגל. חפירה בכלל מזיקה לסביבה וגורמת לנזקים עתידיים שרצוי להימנע כמה שניתן כנ"ל הריסה ללא צורך במיוחד שניתן לשפץ את המבנה ולא לגרום לנזקים נוספים במשבר האקלים, המבנה פעיל נכון להיום ובאופי הרחוב וניתן לשנות ולשפץ את הקיים. בצפיפות הרחוב בטח אין צורך לבריכה על גג מייצרת רעשי מנוע נוספים למיזוג אוויר ואנשי תחזוקה שזה אומר רכבים נוספים שלא שייכים לתושבים המתגוררים כאן.	רעות עירון - בלפור 26, תל אביב - יפו 6521137	8
ראו התנגדות מס' 2	אתי פנסו - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405	9
ראו התנגדות מס' 2	איתמר תורן - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405	10
א. לא קיבלנו הודעה על ההקלות בשום צורה ובניגוד לחוק. יתר על כן, דווח לנו שהשלט שנתלה על הבניין הוסר לאחר שעה קלה ורק בימים האחרונים	אבי ארתור שניבאום - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו	11

נימוק	מתנגדים	#
<p>נתלה שלט חדש שבו מפורטות ההקלות המבוקשות. ב. "הקלה להקמת ממ"ד..." – אין לנו התנגדות לעצם הקמת ממ"ד אך בליטה מקו הבניין לכיוון צפון תחסום זרימת אוויר ואור שמש חיוני לדירה. "הגבהת קומה חדשה לגובה... 3:45" – אנו מתנגדים בתוקף לכל הגבהת קומה שאיננה קריטית לעצם קיום הפרוייקט. אור השמש הישיר היחיד שנכנס לדירה שלנו מגיע מכיוון מערב וכל הגבהה שלא לצורך תחסום לחלוטין את כניסת אור השמש לדירה ותותיר אותנו בדירה חשוכה לאורך כל שעות היום. אין להקל בבנייה לגובה. ג. "הבלטת קונטור המרתף..." – הבלטת קונטור המרתף תסכן את העצים לשימור בחזית הבניין. מדובר בעצים שכבר סבלו מניסיון הרעלה לפני מספר שנים והבלטת קונטור המרתף לא תאפשר להם להמשיך לחיות. בתקופה של שינוי אקלים וצורך בהצללה, מדובר בבכייה לדורות ויש לעשות כל שאפשר על מנת לחייב את הפרוייקט לשמר את העצים המבוגרים שתורמים לאיכות האוויר, להצללה ולאסתטיקה שמאפיינת את אזור לב העיר. ד. על פי התוכנית מתוכננת הקמה של חניון בן 15 חניות שהכניסה אליו נמצאת בדיוק מול המרפסת שלנו. מדובר בהפרעה של עצירת תנועה, צפירות, זיהום ורעש לאורך כל היום ללא כל הגבלת מקום. כיום מקטע רחוב זה חף מעצירות ואילו בהקמת מתקן החנייה הרבובטי (והרועש) אפשר לנחש שבכל יום יוצרו עשרות הפרעות לתנועה ללא צורך בכך. למיטב הבנתנו עיריית תל אביב הקטינה את תקן החניות המותר לכ-0.8 חניות לבניין ואילו פה מדובר על תקן גדול יותר. יתר על כן, הוספת 15 חניות, יותר מחנייה לדירה, אינה הולמת את תוכניות העירייה לצמצום התלות ברכב פרטי בלב העיר. אי לכך, אנו מבקשים להגביל את מספר החניות בפרוייקט. ה. "בניית בריכת שחייה" – אנו מתנגדים בתוקף להקלה זו. בריכת שחייה מהווה מפגע רעש איום ונורא ממסיבות, אירועים, קפיצות למים, צעקות וכו' וכו'. כאמור, אנו מבינים את התמריצים שנועדו לתמרץ בניינים להכנס לתהליך של תמ"א כמו הוספת דירות לבניין אבל בניית פנטהאוס עצום בן 2 קומות לא מחייב גם בריכת שחייה.</p>	<p>6523405, זואי פולנסקי - מלצ'ט 18, תל אביב - יפו 6523405</p>	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

התייחסות למכתב המצורף הנוסף המפרט את התנגדויות של אבי ארתור שניבאום וזואי פולנסקי ממלצ'ט 18 (בניין ממול):

1. לדחות את ההתנגדויות שכן, לנושא הפרסום, נציין כי הני"ל בוצע בהתאם להנחיות, ע"י חב' נענע פרסומים, אשר פעלה בהתאם לדרישות והמציאה את ההודעות לכלל הזכאים ע"פ הרשימה שקיבלה מהוועדה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן, ההקלות ניתנו בעבר למבנים סמוכים, וכולם תואמו מראש עם צוות השימור אשר אישר את ההקלות במסגרת התיאומים המוקדמים. הבלטה של הממ"דים לכיוון צפון היא מינימלית (בין 20 ל-60 ס"מ) ולא נראה כי מבליטה מינורית זו יחסמו אוויר והאור.
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן, לעניין העצים בחזית הקדמית, הנושא נבדק ע"י אגרונום העירייה אשר מכיר את הטענות שהועלו וציין כי, המקרה ידוע לו ואכן מבדיקה שנעשתה נמצאו סימני הרעלה בגזעי העצים, המקרה הועבר למשרד החקלאות ונראה כי לא נמצא האחראי למעשה, כעת העצים גדלים בחזית הבניין, עץ הפיקוס התייבש ומצב העץ השני התייצב לאחר טיפולים שניתנו לו והוא חי, עוד הבהיר האגרונום שלאור המקרה יש לשמור על מרחק של 5 מ' מגזע העץ כדי לשמור על מערכת השורשים שלו, שכן כל פגיעה במערכת השורשים יכולה לגרום לתמותת העץ. הנושא הובהר למבקשים ונדרש מהם להקטין את קומת המרתף בהתאם.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן, נציין כי תקן החניה אושר ע"י מכון הרישוי ונראה כי אין מניעה לאשרו.

עמ' 85

מידע: 22-02553 רישוי: 1043-23 ת.בניין: 013-0361

5. לדחות את ההתנגדויות שכן, לנושא הברכה, מדובר על הקלה שניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור, אין אנו רואים בברכה מטרד שונה מכל פעולה אחרת על גג הבניין, ככל והנ"ל מהוה מטרד יש לפנות לגורמים הרלוונטיים.

התייחסות למכתב המצורף המפרט את התנגדויות הדיירים ממלצ'ט 18 (בניין ממול) - איתי כץ, איתמר תורן, אתי פנסו, ירון בן מרדכי, נדב דייקן, רבקה ויסברג, רגינה קליין:

1. לדחות את ההתנגדויות שכן, לנושא הפרסום, נציין כי הנ"ל בוצע בהתאם להנחיות, ע"י חב' נענע פרסומים, אשר פעלה בהתאם לדרישות והמציאה את ההודעות לכלל הזכאים ע"פ הרשימה שקיבלה מהוועדה.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן, לעניין העצים בחזית הקדמית, הנושא נבדק ע"י אגרונום העירייה אשר מכיר את הטענות שהועלו וציין כי, המקרה ידוע לו ואכן מבדיקה שנעשתה נמצאו סימני הרעלה בגזעי העצים, המקרה הועבר למשרד החקלאות ונראה כי לא נמצא האחראי למעשה, כעת העצים גדלים בחזית הבניין, עץ הפיקוס התייבש ומצב העץ השני התייבש לאחר טיפולים שניתנו לו והוא חי, עוד הבהיר האגרונום שלאור המקרה יש לשמור על מרחק של 5 מ' מגזע העץ כדי לשמור על מערכת השורשים שלו, שכן כל פגיעה במערכת השורשים יכולה לגרום לתמותת העץ. הנושא הובהר למבקשים ונדרש מהם להקטין את קומת המרתף בהתאם.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן, לנושא הברכה, מדובר על הקלה שניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור, אין אנו רואים בברכה מטרד שונה מכל פעולה אחרת על גג הבניין, ככל והנ"ל מהוה מטרד יש לפנות לגורמים הרלוונטיים.
- ד. לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה מוגשת מתכנית 2385 שזה נכלל המבנה לשימור, ולא מתכנית 2650 ולכן לא סותרת את הוראותיה.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן, נציין כי תקן החניה אושר ע"י מכון הרישוי ונראה כי אין מניעה לאשרו. התייחסות להתנגדות של דני בסן מרחוב אליוט ג'ורג' 4, סיגל ברק מרחוב מלצ'ט 20:  
לקבל את ההתנגדות בחלקה: לעניין העצים בחזית הקדמית, הנושא נבדק ע"י אגרונום העירייה אשר מכיר את הטענות שהועלו וציין כי, המקרה ידוע לו ואכן מבדיקה שנעשתה נמצאו סימני הרעלה בגזעי העצים, המקרה הועבר למשרד החקלאות ונראה כי לא נמצא האחראי למעשה, כעת העצים גדלים בחזית הבניין, עץ הפיקוס התייבש ומצב העץ השני התייבש לאחר טיפולים שניתנו לו והוא חי, עוד הבהיר האגרונום שלאור המקרה יש לשמור על מרחק של 5 מ' מגזע העץ כדי לשמור על מערכת השורשים שלו, שכן כל פגיעה במערכת השורשים יכולה לגרום לתמותת העץ. הנושא הובהר למבקשים ונדרש מהם להקטין את קומת המרתף בהתאם.

התייחסות להתנגדות של רעות עירון מרחוב בלפור 26:  
לדחות את ההתנגדויות שכן:

1. הבקשה היא לתוספת ממ"דים, קומה וקומה חלקית ולא להריסה.
2. בנוגע לחניה ולחפירה - ניתן לתכנן מתקן חניה אוטומטי במרתף עבור הדיירים הכולל אמצעי זהירות ראויים עבור שמירה על בטיחות הולכי הרגל והדיירים. הכניסה לחניה היא מינימלית ככל האפשר וכוללת עמדת המתנה לרכב עד הכניסה למעלית הרכב. נראה כי רכבים אשר יעמדו שם לא יפריעו לתנועה של הכביש ושל הרחוב.
3. לנושא הברכה, מדובר על הקלה שניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור, אין אנו רואים בברכה מטרד שונה מכל פעולה אחרת על גג הבניין, ככל והנ"ל מהוה מטרד יש לפנות לגורמים הרלוונטיים.

## ח"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 05.03.2025)  
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 05.03.2025  
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-04/03/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-03/03/2025

### **הבקשה כוללת:**

תוספת 3 יחידות דיור למבנה מגורים קיים לשימור ובו 10 דירות קיימות:  
א. 1 יח"ד בשטח של עד 120 - מתקבלת על ידי שימוש חורג מחדר הסקה ומחסנים בקומת הקרקע למגורים  
ב. 2 יח"ד בשטח של מעל 120

### **דרישת התקן:**

3.66 מקומות חניה לרכב פרטי  
3 מקומות חניה לאופניים

### **מתוכנן:**

15 חניות לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, (חלקן עבור היחידות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי  
3 מקומות חניה לאופנועים: במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי  
13 מקומות חניה לאופניים במבואת אופניים משותפת בקומת המרתף  
מתכנן: אריה פלנר

### **חוות דעת:**

1. מתוכננות 10 חניות לרכב פרטי עבור הדירות הקיימות, 4 חניות עבור הדירות החדשות ו-1 חניית נכים משותפת  
2. יש להציג את טבלת מאזן החניה המוצגת על גבי נספח התנועה גם על גבי התכנית הראשית

### **המלצה:**

להעביר לוועדה לאישור

### **אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.01.2024**

בית משותף, ובו 15 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו 5 מכלי 3660 ליטר. החלוקה לזרמים תהיה:  
כלי אצירה נדרשים:

3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כל אחד  
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר  
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר  
נפח מאושר.

### **גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 05.12.2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,  
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
אושר לכריתה עץ מס' 3 - עץ יבש ומת אשר נמצא בשטח המגרש בצמוד לבניה המבוקשת  
אושר לכריתה עץ מס' 9 - עץ בוגר אשר נמצא בשטח המגרש וגדל על יסוד בטון שדורש פירוק לצורך הבניה  
המבוקשת

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 332.00.  
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.  
במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### **אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.01.2024**

חוות דעת אדריכלית תינתן על ידי מחלקת השימור.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 24.02.2025**

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.

לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון.

המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	ייעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי צריפי	18.00	34.00	4.00	שימור	7,405.00
2	קליסטמון הנצרים	9.00	25.00	5.00	שימור	3,062.00
3	פיקוס בנימינה	6.00	16.00	0.50	כריתה	
4	פיקוס בנימינה	13.00	85.00	10.00	שימור	21,779.00
5	קליסטמון הנצרים	9.00	33.00	7.00	שימור	5,334.00
6	אזדרכת מצויה	8.00	20.00	6.00	שימור	1,507.00
7	אזדרכת מצויה	15.00	35.00	7.00	שימור	4,616.00
8	הדר קלמנטינה	4.00	14.00	4.00	שימור	369.00
9	פלפלון דמוי אלה	5.00	21.00	4.00	כריתה	332.00
10	פלפלון דמוי אלה	3.00	18.00	3.00	שימור	488.00

**חו"ד פיקוח**

(ע"י איציק אשל 11.05.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח  
טרם נהרס. טרם בנוי.

**חו"ד נוספות**

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 06.03.2023)

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 23.05.2023)**

המלצה לתת היתר

**חלקה 12 בגוש 7431 בבעלות פרטית.**

**במגירה 100:**

סומן להריסה בצהוב הקיר החורג לחלקת הדרך.

**במגירה 2000:**

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.  
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף נכסים.

במידה ותוגשנה תוכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתיאומם ההנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימריים/כלי עוגנים פולימריים הבקשות תדחנה.  
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תוכניות תואמות בשתי המערכות.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**שימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 03/03/2025)**

שלום,

להלן חו"ד שימור מעודכנת מתאריך 03.03.25:

0303.25

**מלצ'ט 13 - מבנה לשימור ג' לפי תכ' 2385 "לב העיר"**

**חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר**

במסגרת היתר זה ישומר המבנה המקורי ותושלם בנייה למיזוי זכויות לפי תכניות התקפות, תתווסף מרתף חלקי לחניה, לשימושים המשותפים של דיירי הבניין ושימושים טכניים.

**להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה:**

- הפתרון האדריכלי לתוספת בנייה מתואם מול מח' השימור ומקובל.

ניתן לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- ההיתר מותנה בשימור מלא של המבנה לפי כל הפרטים בהתאם לתיק תיעוד וממצאים בשטח, כולל שימור חדר המדרגות ומבואת כניסה ופרטי פיתוח, על פי המקור והנחיות מח' השימור. ביצוע שימור בפועל ופיתוח שטח המגרש מהווה תנאי לאכלוס המבנה כולו.

- ניתן להמליץ מבחינת מח' השימור על גובה קומת התוספת של 4.35 מ' ברוטו (מרצפה עד קופינג מעקה הגג).

- ניתן להמליץ על צורה והיקף הפרגולות, כפי שמופיעות על פני הבקשה.

- לא ניתן לאשר חניית אופניים בחצר הקדמית בחזית המבנה כי מהווה מפגע לערכים של מבנה וגינה לשימור.

מומלץ על הקטנת תקן לכמות מתקני אופניים במגרש זה ואישור כמות מתקני אופניים כפי שתוכננו במרתף.

- הגדרות לא יחרגו מגובה תקני.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

## **פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות כעשויות 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 והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

### **הנחיות לביצוע עבודות שימור:**

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הנשארים במבנה בזמן ביצוע לפי הנחיות האדריכל ובאחריותו.
- פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך ובתאום עם מח' השימור.
- הפרטים המקוריים יאחסנו לשימוש חוזר, ובמידת הצורך - לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
- פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשר אותם עם מח' השימור.
- חיזוק המבנה כולל יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- צנרת מים, דלוחין ושופכין
- פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה, בתוואי אנכי בלבד, לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
- יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
- מרזבים
- מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.
- חשמל ותקשורת
- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה.
- טיח וצבע
- יש לבצע בדיקת מצב, איכות וגוון/אגרגט של הטייחים המקוריים ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טייחים מקוריים תקינים ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יושלם טיח חדש כדוגמת המקורי. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טייחים מיוחדים, על פי המקור והנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ לפי דוגמא מאושרת.
- טיח חלק חדש יהיה על בסיס סיד, יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
- צביעת קירות בטיח חלק תבוצע בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הוראות היצרן. טקסטורת סוגי הטיח לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.
- סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתני פלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
- חיפוי בליטות וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.
- חיפוי קרמיקה
- משטחי קירות מחופים באריחי קרמיקה מקוריים ישומרו/ישוחזרו כדוגמת המקוריים. יש לאשר אריח דוגמא לפני ביצוע, כולל אריחים מיוחדים (עם פינה).

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל בליטות, מעקות, אדניות, ריצוף, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.  
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף – לאישור לפני ביצוע.

#### פתיחים

אין לשנות את גודל הפתיחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.  
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים.  
שיקום/שחזור חלונות ודלתות מעץ על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע.  
יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.  
סוגי צבע וגוון לפרטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.  
ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.  
שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.  
סורגים יותקנו, במידת הצורך, בתיאום עם מח' השימור. פרטים, כולל סוג הצבע וגוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

#### מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ של מזגנים וכל המתקנים הטכניים יונחו על גג העליון מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.  
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.  
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי קירות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.  
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתיחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתיחים במבנה.  
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

#### מעלית

תוספת מעלית בתוואי מבנה קיים. הפרטים לתיאום סופי לפני ביצוע. פיר מעלית לא יבלות מעל גובה מעקה הבנוי.

#### חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד.  
שיקום פודסטים, מדרגות, מעקות, חיפויי קירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים, ציורי קיר וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. יש לתאם ולאשר פרט ומיקום ת.ד. ואינטרקום לפני ביצוע.  
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

#### גג המבנה

לא תאושר הריסת התקרה הקיימת, לא תאושר הגבהת המפלס הקיים. יש לתאם פרטי חיזוק הגג לפני ביצוע לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.  
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.  
אוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.  
איטום הגג- בהתאם להנחיות שמ"מ.

#### ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים במרפסות, חלל חדר המדרגות במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה ובפיתוח. יש לתאם ולאשר דוגמאות חומרים ושלכיות העבודה לפני ביצוע.

#### תיאום מערכות הגוונים

מערכת הגוונים לכל מעטפת המבנה תתואם עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.  
יש להציג ולאשר את דוגמאות הגוונים/חומרי גמר, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים במעטפת המבנה, לפני ביצוע בשטח.

#### - פיתוח שטח

בגינה הקדמית – מספר עצים לשימור. יש להגן עליהם לכל זמן ביצוע הפרויקט, יש לטפל בהם לפי מפרט האגרונום.

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, תיאום פרטי אדניות ובריכת נוי, שיקום ושחזור פרטי ריצוף, מעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה וכ"ו) באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל שימור אלמנטים מקוריים, שימור עצים וותיקים ונטיעות עצים בוגרים חדשים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- 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.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ במלואן לפרויקט כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

#### תיאור הדיון צוות התנגדויות

**בתאריך 9.12.24 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות אלחנן זבולון, חן אריאלי, עו"ד לירון שחר, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד יובל רז, לימור קנדיל, רחלי קריספל**

**צוות מקצועי:** רוני בודק-פרץ, קארין אבזיקוב.

#### מטעם המבקשים:

אביטל כס-עורכת הבקשה, מיכאל כהן-בשם המבקש, אלירן כהן - משרד אייל שריג, רז מיכאלוביץ-הנדסאי אדריכלות נוסף, אלעד רז

#### מטעם המתנגדים:

ד"ר אבי שיינבאום, איתי כץ, צ'רלי ורג'ינה קליין, אייל דייקן

**ד"ר אבי שיינבאום:** ההתנגדויות הן על בסיס ההקלות שפרסמו לכאורה ביוני 2023, ביוני 2024. הוציאו תוכנית חדשה, לא עדכנו אף אחד, אז בעצם עשו שינויים בתוכנית. אני גר בדירה קומה 1 בבניין 18 ממול בניין 13. הבריכה אושרה, יהיה מטרד של רעש. בתוכנית יש 14 מקומות חנייה. רחוב שעוברים בו מיניבוסים ותנועה מרובה הגורמת לרעש של צפירות, מטרד עשן, שינויים של פגיעה באיכות החיים. בריכה זה רעש, אקוסטיקה. מדובר בסביבה שקטה ב"לב העיר".

**איתי כץ:** המבנה עמד בשקט הרבה מאוד שנים עם עצי פיקוס. בשנת 2019, לפתע העצים הורעלו, חודש אחרי שהיזם קנה את המגרש. כל העצים הורעלו. אני הצלתי עץ כאשר ראיתי בזמן שניסו לכרות אותו. אני עצרתי זאת באופן חסר תקדים, אחרי שהיה סיפור בעיתונות, הרעלה של עצים, דבר אליים. העירייה הסכימה להשקות את העצים ולהציף מים, יש עץ אחד שפשוט מת. בחודש מרץ 2020, בתקופת הקורונה, גודמים את העץ. העץ הזה מת היום. החופה של העצים האלה איבדה את התכלית שלה. ארגנו הפגנה של תושבי השכונה וגם חברי המועצה היו נוכחים בה. ועוד פעם רואים בתוכנית איך נותנים יד לזה, כאילו להגן את העצים האלה. זה ברור שלפיקוס הזה אין סיכוי הישרדות. אם הולכים על הפרויקט הזה, צריך לדאוג לזה שיהיה ערבות סופר גבוהה אם קורה לעץ הזה

משהו, וגם סקר, מה ששחר צור הציע, גורם לא תלוי לא של היזם. לגבי כל אשר ההקלות, לאור הרקע של היזם, למה צריך את ההקלות האלה? לגבי הגובה, הם ביקשו הקלה בנסיגה, למה בבניין הזה צריך? לגבי תקן חניות, אין שום שינוי, ולגבי החניונים הרובוטים, אפרופו הסיפור של ההרעלה, וכאשר דיברנו על הקלות לגבי חניונים רובוטים, זה גורם לקיטוע רצף של המזרחה. יש פקקים כל הזמן, למי שגר בסביבת הבניין בו יש חניון רובוטי, כל הזמן יש מטרד של עשן מכוניות. כל הדבר נסוב סביב נושא החניות. לאט לאט כורתים את כל העצים הוותיקים. באקלים שאנחנו נמצאים כעת, איך עצים של 80 שנה כורתים, זה איכות חיים. לאט לאט רחוב מלצ'ט הולך לאבד את כל העצים הוותיקים שלהם. מעולם לא קיבלנו הודעה על הבקשה, לא היה פרסום כחוק.

**רוני בודק פרץ:** המתנגדים שלא קיבלו הודעה, זה בגלל שהם נמצאים בחלקה שאינה גובלת, ולכן הפרסומים נעשים רק לחלקות הגובלות ולא לבניינים מעבר לכביש.

**רגינה קליין:** חזרתי מחו"ל לפני יומיים ואני מופתעת. לא היינו יודעים מה קורה שם. גם לא קיבלנו הודעה לגבי התוכנית, האם זה חוקי לא לקבל שום הודעה מהעירייה לגבי התוכנית הזו שהיא גדולה?

**עו"ד לירון שחר:** על פי סעיף 149 לחוק, החובה למסור הודעה להקלה בשימוש חורג לבעלי זכויות לבניין שמבקשים את בקשה בעיקר לבניינים הגובלים, המתנגדים בעלי הדירות מעבר לכביש.

**אייל דייקן:** אני לא בקיא בחוק אבל יש עניין של רוח העיר, אני חושב שגם אם זה לא לפי החוק היבש, כדי שאנחנו נהיה סוג של שומרים, ראוי לבוא ולהתחשב. אני גר בדירה האחורית. הסיפור של חנייה רובוטית, פעמיים ראיתי דוגמאות, השערים נפתחים בצורה אוטומטית, הרחוב ממש צפוף ומראות הצד של הרכב נפגעות.

**איתי כץ:** מעולם לא קיבלנו הודעה אודות התוכנית החדשה. לא היה פרסום של נענע. הפרסום לא הוגש כחוק.

**לירון שחר:** הפרסומים כן הוגשו. יש דו"ח נענע. ההתנגדויות צריכות להיות ביחס לפרסומים.

**איתי כץ:** הסכומים המגוחכים האלה, העץ הזה שווה יותר מ-50,000, לפחות 250,000 ש"ח. צריך להתעדכן את הסכומים הנכונים, אם יש פגיעה בעץ זה מה שהיזם צריך לשלם, צריך לדבר גם על הגובה, פשוט שכנים דאגו להציל את העץ הזה. שנה מהיום כשהפריקט הזה יתחיל, שהעץ הזה יהפוך לעציץ. אני מבקש התחייבות מה גובה העץ שיישאר בתוכנית וגם לגבי הערך של העץ הזה, מה השווי הנכון המעודכן של פקיד היערות.

**מיכאל כהן:** כל הליך הפרסומים נעשה לא בשליטתנו. העירייה היא זו שבחרת על פי חוק במשרד הפרסום, ואיזה אזורים יפרסמו. רואים שההתנגדויות הן קופי פייס על ידי אנשים שונים, התנגדויות דומות. להבנתנו אנשים עברו מבית לבית, כדי למסור את הפרסומים בכל הבניינים.

**אביטל כס:** לנושא החנייה, תקן החנייה אושר על ידי מהנדס התנועה, מחלקת התנועה אישרה את נספח התנועה.

**מיכאל כהן:** דבר נוסף. לא ביקשנו שום הקלה בתקן החנייה או במספר מקומות החנייה. מה שקבע את מספר מקומות החנייה זה על פי נספח התנועה המאושר. השתמשנו בגראז' המקורי ההיסטורי, תא הקליטה הוא חלק סגור בתוך הבניין ולא מדובר על חלק מהחצר שמתרומם ויוצר איזשהו תחושה לא נעימה, מדובר בתא שהוא חלק סגור.

**אלעד רז:** תקן החנייה נבדק על ידי יועץ תנועה, זה לא מצריך הקלה. מדובר בחניון פנימי. יש מקום בין השער לבין החניון, יש מקום להמתין עם הרכב. לקחנו חלק מהבניין והפכנו אותו לתא קליטה, מדובר בחנייה היסטורית שהיה בבניין קודם. מדובר בהפרעה מינימלית ואנחנו עושים את זה על מנת למנוע את ההפרעה.

**אביטל כס:** לפי התוכנית התקפה מבנה חדש מקבל 4.5 מ' ממפלס הקומה האחרונה עד לגג, בגלל שמדובר במבנה שימור. בדרך כלל מחלקת השימור דורשת 4 מ', צריך להוסיף 35 ס"מ כדי להסתיר מערכות.

**מיכאל כהן:** גם בנקודה הזאת אני רוצה לחזק את העניין של הגובה. חשוב להבין שאנחנו נמצאים בבניין לשימור בתוכנית "לב העיר" בעצם תוכנית שקיבלה אישור לפני 45 שנה. במשך 45 שנה יצאו תמא 38, תוכנית השימור, יצאו תוכנית הרובעים 56 לפי סעיפים 77 ו-78 וכל המקרים האלה השאירו את הבניינים לשימור בצד, עדיין על פי תוכנית ע' ולא על 1 ע' מתוך הרצון לא להוסיף זכויות בנייה ולהגביה בניינים לשימור. שכחו את כל שאר הדברים

האחרים שיש בתוכניות החדשות, צפיפות, שהעירייה מעודדת דירות קטנות, שימוש במרתפים, מחסנים. תוכנית 56 שעדיין לא אושרה מדברת על בנייה על הגג כולל מעקה 5 מ', תוכניות הרובעים 3, 4, מדברות על 4.5 וכאן השימור אישר לנו 4.30 מ' שזה יותר נמוך מכל מקום אחר בעיר שיש תוכניות בנייה על הגג. בסוף אתה צריך לשמר את הבניין ולעשות פרויקט, אין דבר יפה יותר בעיר הזאת באזור הזה, מאשר בניינים של שימור כאשר הם הופכים את הליך השימור, לא להיות במצב שהיה קודם. 15 שנה היה בניין מוזנח, הדרך לעשות את זה היא לא באמצעות יצירת דירות גג שהגובה של 2.5 מ' לפני הנמכות של ספרינקלרים. מדברים בסך הכל לישר קו אפילו באופן חלקי מתוכניות ומהוראות בנייה עדכניות, אין הקלה מעבר לסטנדרט. מוזכר כאן בניין במלצ'ט 3, גם יש בריכה וגם הוספת גובה. יש אגרונום מאוד מעורב, יש יועץ תנועה, המון הקדשנו למטרת הפיקוח.

**אלעד רז:** אנחנו רכשנו את הבניין. כל העניין הזה היה לפני שקיבלנו חזקה, פתחנו לו את השטח, התקנו מערכות, נתן לנו הוראות מה לעשות, העצים האלה ניצלו, אפילו בזכותנו. העצים מאוד חשובים לנו, והם לא מפריעים לבניין. העצים הקדמיים בחזית לרחוב, המרכזיים הגדולים. אחד הצלחנו להציל, לא את הימני. העצים האלה הם נכס אדיר. חלק מהרחוב הזה והקסם הזה הוא מהעצים.

**רז מיכאלוביץ:** אני נכנסתי לפרויקט באוגוסט 2020, אני לא ידעתי על סיפור ההרעלה. המטרה שלי היא לבצע את הסקר. אני מסתכל על העצים באותו רגע ואני נותן תיאור של מצב העצים. הכנתי את הסקר עצים. אני רשמתי שהעץ נמצא בסימני התייבשות, היפרדות הקליפה, התייבשות של חלק מהענפים והנוף העליון ובגלל זה הוא קיבל ניקוד מבחינה בריאותית, ניקוד של 2 נקודות, פיצוי של 21,000 ש"ח. יש נוסחה שקובעת מה שווי העץ, מצב בריאותו, סוג העץ, הקוטר ומקבל מספר שזה הפיצוי הנופי. לאותה תקופה השווי היה 21,779 ש"ח. שבוע שעבר הייתי שם, העץ יותר בריא. הערך של הפיצוי הנופי, יכול להגיע ל-40,000 ש"ח. הכנתי מפרט שכולל הנחיות איזה ענפים לגזום, לאזן אותו. כרגע העץ לא מאוזן. יש לו מצד אחד ענפים יבשים ומצד אחד, מרבית הנוף הולך לצד אחר. צריך איזון וצריך להרכיב מערכת השקיה. בזמן הבנייה לעשות מערכת השקיה לא עילית, אלא תת קרקעית שתיתן הזנה של מים לשורשים התחתונים ולא רק לשכבה העליונה. המטרה לשמר את העץ.

**מיכאל כהן:** היות ואני מבין שהמצב של העץ כיום אינו מצדיק ערך פיצוי נופי גבוה יותר, אין לנו התנגדות לשלם גם 50,000 ש"ח. אין שום רווח של היזם כתוצאה מהעצים. החניון הורחק בעוד 0.5 מ' בשביל הפיקוס שנותר. לא ביקשנו שום דבר בחזית העורפית של הבניין, לא מעל הקרקע ולא מתחת הקרקע.

## המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

### צוות התנגדויות מספר 0002-24-30 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.

## חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

בהמשך המלצת צוות התנגדויות מיום 9.12.25, 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' ל4.5מ'
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:

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:

שמעון ברנשטיין: נשמטו התנאים שאמורים להיות בסוף הדרפט, אחרי סעיף 4 להכניס את כל התנאים. ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה לתוספות.

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' ל4.5מ'
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 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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	22-1126	תאריך הגשה	13/07/2022
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בן יהודה 213	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/47	תיק בניין	0025-213
מס' תב"ע	219, 2710, 3616 א, 58, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב34	שטח המגרש	450.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זוארץ בן יהודה 213 בע"מ	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	מרדכי בן ציון	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	סוזנה שטרן	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	רוזי בן ציון	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	נטע חוטר	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	אורי ארליך	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	יגאל דיסלו	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	רון יחזקאל	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	חגית יחזקאל קיפרמן	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	מיכל כרמל בורשטיין	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	יובל כרמל	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	מרתה הררי	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	אילן רוזנצוויג	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	אליהו מלכה	מרכז בעלי מלאכה 39, תל אביב - יפו 6382440
בעל זכות בנכס	נועה רוזמן	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	חנה מרים גאוני	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	רוזה אסולין אלוש	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	אלברט ולדמן	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	משה פלשום	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	שושנה ולדמן	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 635021
בעל זכות בנכס	ניסים לוי	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
בעל זכות בנכס	תומאס שטרן	בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213
עורך ראשי	תומר הררי	לילינגלום 29, תל אביב - יפו 6513308
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מיופה כח מטעם המבקש	זוארץ חי	כנרת 5, בני ברק 5126237

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 17.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:  
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

### **תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 17.02.2025**

חוות דעת מתוקנת בתאום עם בוחנת רישוי הילה חדד

=====

הבקשה כוללת: תוספת 10 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חסר:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

לא ניתן לתכנן חניה לרכב פרטי מסיבות הבאות:

1. במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה לרכב פרטי ולרכב דו גלגלי.

2. המגרש גובל בנת"צ ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה גישה כלי רכב פרטיים אלו אסורה .

האיסור נובע מאיסור על חציית נת"צ מהנתיב הנגדי.

עקב כך, ניתן להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות

החניה ולקבועה תקן חניה 0.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### **אשפה-מכון רישוי - נדב בר 07.06.2022**

חוות הדעת היא בהתאם לתכנית ההגשה שהועלתה לתיקייה 2500 בתאריך 6/6/2022

מוצג מסתור אשפה המכיל עגלות

המלצת התחנה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 22.05.2023**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא: 7,281.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

עמ' 99

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3781.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית סכמת חלחול תקינה

### אזריכל-מכון רישוי - נדב בר 07.06.2022

חוות הדעת אושרה בהתאם לתכנית ההגשה שהועלתה לתיקייה 2500 בתאריך 6/6/2022 המלצת התחנה היא לאשר את הבקשה

### קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - עמי סייזוף 23.06.2020

מאושר לפתוח בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38.

לפני מתן היתר יש לשוב ולקבל את אישורנו לבקרה הנדסית בשלב ב' (כתנאי למתן היתר) ואני מעדכן כאן סטטוס "נדרש תאום לפני היתר". הנכונות הנומרת של החישובים הינם באחראיות מהנדס השלד בלבד סיכום: נדרש תאום לפני היתר

### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	10.00	30.00	3.00	כריתה	2,713.00
2	בוגנוליה		21.00		כריתה	
3	פיטנגו		8.00		שימור	
4	אזדרכת מצויה	12.00	32.00	6.00	שימור	1,350.00
5	שפלרה ג"ע	3.00	7.00	1.00	שימור	
6	הרדוף הנחלים	4.00	10.00	4.00	כריתה	
7	פיטוספורום יפני	4.00	12.00	3.00	כריתה	651.00
8	פיטוספורום יפני	4.00	12.00	3.00	כריתה	651.00
9	הדר	4.00	15.00	4.00	שימור	
10	פיקוס חלוד	4.00	20.00	3.00	שימור	2,261.00
11	פיקוס חלוד	4.00	28.00	5.00	שימור	4,431.00
12	יוקה פילית	4.00	17.00	2.00	כריתה	1,633.00
13	יוקה פילית	4.00	17.00	2.00	כריתה	1,633.00

### מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור החלטת ועדת הערר מיום 06.06.2024 (ערר 1116/0923) בכתובת בן יהודה 159 שם נקבע על ידי ועדת הערר כי יש להחיל את תקנה 12 לתקנות החניה ולא לגבות קרן חניה במגרש לאור כך שהאיסור על הקמת מקומות חנייה נובע ממיקומו של הבנין על נתיב תח"צ. בהחלטת ועדת הערר בענין בן יהודה 159 נקבע כדלקמן: "התרשמו שהאיסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש העוררת לצורך חניה נובע מקיומו של הנת"צ הסמוך למגרש העוררת. לפיכך מתקיימים התנאים לפי תקנה 12. לאור מדיניות הוועדה המקומית להחיל פטור מתקן חניה לפי תקנה 12' ככל שחל איסור גישה למגרש מנתיב סמוך (עליה עמדנו בפרק א להחלטתנו), אנו סבורים שיש להחיל את הפטור מכוח תקנה 12' גם בענייננו. סוף דבר, אנו מקבלים את הערר, ומבטלים את ההחלטה בדבר תשלום לקרן חניה"

### נימוקי הדיון הנוסף:

1. ביום 25/01/2024 ובדיון נוסף מיום 07/06/2023 החליטה ועדת המשנה של הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר נשוא הדיון הנוסף, בכפוף להשתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה (להלן: "החלטת הוועדה המקומית").

2. ביום 12/02/2025 התקבלה פניה מטעם עורך הבקשה כי הם מבקשים לבחון בשנית את נושא התשלום לקרן החניה לאור החלטת ועדת הערר בערר בנושא הבקשה ברחוב בן יהודה 159, ובהתאם לתקנה ו'2 לאור מיקומו של המגרש על נת"צ שאינו מאפשר הקמת מקומות חניה בתחומו.

3. ביום 6.6.2024 ועדת הערר החליטה בערר 1116/0923 ברחוב בן יהודה 159, כי יש להחיל את הפטור מתקן חניה מכוח סעיף ו'2 לתקנות החניה ולא לגבות לקרן חניה. בהתאם להחלטה זו, כאשר אוסרים להקים מקומות חניה בבניין בשל קיומו של נתיב תחבורה ציבורית, יש להחיל את תקנה ו'2 לתקנות החניה, זאת בדומה למדיניות החניה משנת 2016 בעניין מתן הפטור הגורף למגרשים הגובלים ברק"ל.

4. ביום 17/02/2025 ניתנה חוות דעת מעודכנת מטעם תחנת תיאום תכנון תנועה וחניה לפיה לא ניתן לתכנן חניה לרכב פרטי במגרש ברחוב בן יהודה 213 מסיבות הבאות:  
1. במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה לרכב פרטי ולרכב דו גלגלי.  
2. המגרש גובל בנת"צ ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה גישה כלי רכב פרטיים אלו אסורה. האיסור נובע מאיסור על חציית נת"צ מהנתיב הנגדי.

5. לאור כך, ניתן להכיר במגרש בכתובת בן יהודה 213 כמגרש המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף ו'2 בתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י הילה חדד)

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 ו'2 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.

## דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף  
הבקשה מובאת לדיון נוסף נוכח טעות סופר שנפלה בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023.  
כמו כן, התווספו תנאים ע"י תחנת תיאום תכנון גנים ונוף.

נימוקי הדיון הנוסף  
במסגרת הבקשה מבוקשת תוספת של 10 יח"ד ולא 9 כפי שנכתב בהחלטת הוועדה.  
התווספו 3 תנאים ע"י תחנת תיאום תכנון גנים ונוף:

תנאי בהיתר - תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.

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.

תנאי לתעודת גמר - אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה חדד)**

1. לתקן את סעיף 1 בהחלטת הועדה מיום 25/01/2023 ולאשר תוספת של 10 יח"ד.
2. סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 23 יח"ד (13 קיימות בהיתר + 10 יח"ד חדשות).  
 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38). חובה לבנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל היתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "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.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.הדירה העורפית צפונית שבקומה ה' על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 29/10/2024.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	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 בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
10	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### 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

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

#### מהות עבודות בניה

חיזוק 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, הכוללים:**  
 -בקומת המרתף הקיימת: תוספת חדר מכונות, מאגר מים ופתח מילוט מהמקלט הבולט .  
 -בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובשטח החנות הדרומית, הריסת מרפסת סגורה ללא היתר  
 בעורף וסגירת מרפסות עורפיות קיימות בוויטרינה.  
 -בקומת הביניים (קומה א'): שינוי יעוד מיציע ומגורים למשרד המוצג כקיים, וסגירת מרפסות עורפיות בוויטרינה  
 וקירות המוצגים כקיימים.  
 -בקומות הטיפוסיות הקיימות (ב'-ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית וסגירת מרפסות בחזיתות הצד,  
 הקדמית והעורפית ע"י ויטרינה.  
 -על הגג הקיים (קומה ד'): השלמת הקומה לקומה מלאה ע"י הרחבת יח"ד קיימת ותוספת שטח נלווה ליח"ד  
 עורפית שבקומה ג' וסגירת מרפסות בחזיתות הצד, הקדמית והעורפית ע"י ויטרינה.  
 -בקומות החדשות (ה'-ו'): תוספת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד  
 לכ"א ומרפסות סגורות בחזית ובעורף הבניין.  
 -בקומת הגג החלקית (קומה ז'): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת סגורה בוויטרינה וקירות בעורף הבניין ומרפסת גג  
 בחזית הקדמית המקורה ע"י פרגולה.  
 -על הגג העליון: גנרטור ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין  
 ונגות פרטיים הצמודים ליח"ד שבקומת הגג החלקית עם גישה מהדירה ע"י גרם מדרגות פנימי.  
 -בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות.  
 -בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, הריסת מבנים קיימים ללא היתר בפיתוח השטח, הקמת גדרות  
 בגבולות המגרש, נישא למערכות מים וגז בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני ונישה לאשפה בגבול מגרש צדדי דרומי.  
 סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 23 יח"ד (13 קיימות בהיתר + 10 יח"ד חדשות)

## מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וקומת ביניים עם חזית מסחרית ומקלט במרתף המכיל 3 חנויות ו- 12 יח"ד (במפרט הבקשה מוצגות 3 חנויות, משרד ו- 13 יח"ד אשר לא הוצגה הוכחה לאישורם של המשרד בקומת הביניים ודירה נוספת בקומת הקרקע)

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ החלטת ועדה
בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית ומקלט במרתף המכיל: 3 חנויות ומחסן בקומת הקרקע יציעים לחנויות ו- 2 יח"ד בקומת הביניים, 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית ו- 31 יח"ד על הגג. סה"כ 3 חנויות ו- 11 יח"ד.	11/07/1960	158
תעודת גמר <b>שלא אושרה</b> בה צוין כי הוקם בניין הכולל 3 חנויות ו- 14 יח"ד בניגוד להיתר והוגשו תביעות עבור סידור היציע על כל שטח החנות, הפיכת חלקו לדירה ושינוי ייעוד המחסן ב/ומת	23/01/1961	

עמ' 104

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

הקרקע ל- 2 יח"ד		
החלטת ועדה לאישור הרחבת הגלריות הקיימות מעל כל שטח החנויות	10/12/1961	
החלטת ועדה לאישור יח"ד שבקומת הקרקע	16/07/1963	
אישור לשינוי ייעוד המחסן העורפי למגורים וסגירת המרפסת העורפית שבקומת הקרקע.	27/02/1966	

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 17 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "זוארץ בן יהודה 213 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (חי זוארץ) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס, עו"ד אלעד זוסמנוביץ בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים פרט לבעלי תת חלקה 14. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)

-ההיתר המקורי משנת 1960.

-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב בן יהודה:	4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים)	3.77 מ'	0.23 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.52 מ'	0.48 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
צדדי דרומי:	3.00 מ'	2.76 מ'	0.24 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
אחורי:	5.00 מ'	3.42 מ'	4.68 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר. (הוצג תיקון במפרט שהועלה למגירה 2500 ביום 12/12/2022)
<b>זכויות בנייה:</b>			

מותר	מוצע	סטייה	
עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	בהתאם למותר		בקומות הקיימות:
בקונטור הקומה המורחבת	בהתאם למותר		בקומת התוספת:
בבקשה לחלוקה מחדש יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה ב 65 $213/65=3.27$ עד 3 יח"ד	3 יח"ד		<b>מספר יחידות דיור:</b> בקומה הקיימת (קומה ד'):
מס' יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. $618/65=9.51$ (10 יחידות דיור)	10 יח"ד		בקומות התוספת:
שטח יח"ד לא יפחת מ 47 מ"ר כולל פתרון מיגון	בהתאם למותר		-
כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	מבוקשות קומות בגובה 3.30 מ' בהתאם למותר		<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	בחזית הקדמית מבוקשת סגירת המרפסות ע"י ויטרינה.  בחזית העורפית מוצגת סגירת מרפסות בסגירה קשיחה שלא אושרה במסגרת היתר. הוצג תיקון במפרט שהועלה למגירה 2500 (ביום 12/12/2022)		<b>מרפסות:</b> <b>בקומות הקיימות:</b> סגירת מרפסות גזזטה: - - - - <b>בקומות התוספת:</b> - - - -

מותר	מוצע	סטייה
<p>הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p>מבוקשות מרפסות סגורות בקונטור המרפסות שבקומות הקיימות בסגירה שאינה אחידה לכל גובה אגף המרפסות בחזית הקדמית והעורפית. הוצג תיקון במפרט שהועלה למגירה 2500 (ביום 12/12/2022)</p>	
<p>מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>	<p>הוצג פתרון לדירה דרומית בקומת הגג החלקית בתיקון במפרט שהועלה למגירה 2500 ביום 12/12/2022</p>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>
<p>בנייה על הגג: שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p>מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג:</p> <p>גובה:</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>1.20 מ'</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1):**

קומות:	מותר	קיים+מוצע	סטייה
2 קומות	1 קומה קיימת		

עמ' 107

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

	2.14 מ'	4.00 מ'	<b>גובה קומה:</b>
	מקלט קיים, חדר מכונות ומאגר מים	שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים.	<b>שימוש:</b>
	בהתאם למדידה גרפית- בהתאם למותר	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע"פ. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש =	<b>תכנית</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
מבוקשים חללים רטובים ללא פתרון אוורור כנדרש	+		<b>אוורור:</b>
הוצג תיקון במפרט שהועלה למגירה ביום 12/12/2022 - חיפוי ע"י צמנטבורד בגוון בהיר של קומת הקרקע וקומת הגג החלקית		+	<b>חיפוי מעטפת הבניין:</b>
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 0.80 מ' רוחב/ 1.30 מ'  מותר: לכל הפחות 1.00 מ'. מוצע: 0.90 מ' <b>ניתן לאשר בכפוף לאישור שירותי הכבאות שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים בהתאם לסעיף 3.8.29.5 בתקנות התכנון והבנייה.</b>	+	+	<b>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</b> מידות פנימיות של תא המעלית:  רוחב פרוזדור:
הוצגה נישא למים וגז במוצג 2500 במרחק 1.00 מ' מהגדר הקדמית		+	<b>מתקני תשתיות ומסתורים:</b>
מבוקשות גדרות בגובה שאינו עולה על 1.50 מ'		+	<b>גובה גדרות:</b>
מבוקשת מצללה בשטח 9.53 מ"ר		+	<b>מצללה על הגג:</b> שטח:
בהתאם למותר- תיקון במפרט שהועלה למגירה 2500 ביום 12/12/2022		+	פרט וחומר:
הוצג פתרון בתחום הדירה הדרומית שבקומת הגג החלקית- תיקון במפרט שהועלה למגירה 2500 ביום 12/12/2022		+	<b>דודי אגירה:</b>
		+	<b>מזגנים:</b>
הוצגו פירים בחדר המדרגות בתיקון שהועלה למגירה 2500		+	<b>מסחר:</b> אוורור שטחי מסחר:
בהתאם למפת המדידה ללא שינוי		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. מבדיקה בתיק הבניין נמצא היתר מילולי חתום מס' 158 ללא מפרט חתום. עם זאת נמצאו תכניות ללא חתימה  
התואמים את הבניין הקיים.
2. למפרט הבקשה צורפה החלטת ועדה מיום 10/08/1961 המאשרת הרחבת היציעים הקיימים מעל לכל שטח החנויות.
3. בתיק הבניין נמצאה תעודת גמר משנת 1961 שלא אושרה, בה נכתב כי קיימות בקומת הקרקע 2 יח"ד בניגוד להיתר שבו אושר מחסן גדול. הוגשו בנושא תביעות. לאור כך, ניתן להתייחס לדירות שבקומת הקרקע כקיימות.
4. בתיק הבניין נמצאה החלטת ועדה מיום 27/02/1966 בה אושרה סגירת מרפסת עורפית בקומת הקרקע. במסגרת הדיון צוין כי בשנת 1963 הוגשו תביעות משפטיות ובמסגרת הדיון הנ"ל אושרה הפיכת המחסן הקיים  
בהיתר בקומת הקרקע לדירה.  
כמו כן, נמצאה החלטת ועדה מיום 16/07/1963 המאשרת סידור דירות בקומת הקרקע במקום המחסן שאושר  
במסגרת ההיתר המקורי.
5. טרם הדיון בוועדה, ניתנה האפשרות לתיקון מפרט הבקשה בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 3616 א' וההנחיות החלות במגרש. הועלה מפרט מתוקן ביום 12/12/2022 למגירה 2500.

### **הקלות מבוקשות:**

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:  
1. שימוש חורג מהיתר מיציע לחנויות לשימוש של משרד לצמיתות.  
תאריך הודעה אחרונה: 02/02/2022 ולא התקבלו התנגדויות

### **התייחסות להקלות:**

במסגרת הבקשה מבוקש להרחיב את שטח הדירה הצפונית בקומת הביניים ע"ח חלקי יציע המסחר, כן שימוש חורג מיציע למשרד בקומת הביניים, משמעות האמור הינה גם הקלה ביחס הנדרש בין יציעי מסחר לשימושים אחרים בהתאם לתכנית 58 כך ששטח היציעים יהווה כ- 22% משטח קומת הביניים.

## **חו"ד מכון רישוי - נדב בר 26/12/2022**

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת 10 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה  
דרישת התקן:  
10 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
2 מקומות חניה לאופנועים  
10 מקומות חניה לאופניים  
מתוכנן:  
0 מקומות חניה לרכב פרטי  
0 מקום חניה לרכב נכים  
0 מקומות חניה לאופנועים  
0 מקומות חניה לאופניים  
חסר:  
10 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
2 מקומות חניה לאופנועים  
10 מקומות חניה לאופניים  
במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה

עמ' 109

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא (רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם עגלות המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2713 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

הוזן סקר ובו 13 עצים, טבלה ומיפוי תואמים:

2 עצים בשטח ציבורי ו-4 עצים במגרשים שכנים לשימור.

יתרת העצים (7 יח') במגרש מבוקשים לכריתה, מתוכם 1 (עץ 1) מוגן בערך של 2,713 ש"ח במרחק פחות מ-1 מ' מחיזוק מבוקש.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **קונסטרוקציה**

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

#### **המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### **טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	10.0	30.0	3.0	כריתה	2,713
2	בוגנוליאה	0.	21.0	0.	כריתה	
3	פיטנגו	0.	8.0	0.	שימור	
4	אזדרכת מצויה	12.0	32.0	6.0	שימור	1,350
5	שפלרה ג"ע	3.0	7.0	1.0	שימור	
6	הרדוף הנחלים	4.0	10.0	4.0	כריתה	
7	פיטוספורום יפני	4.0	12.0	3.0	כריתה	651
8	פיטוספורום יפני	4.0	12.0	3.0	כריתה	651
9	הדר	4.0	15.0	4.0	שימור	
10	פיקוס חלוד	4.0	20.0	3.0	שימור	2,261

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	פיקוס חלוד	4.0	28.0	5.0	שימור	4,431
12	יוקה פילית	4.0	17.0	2.0	כריתה	1,633
13	יוקה פילית	4.0	17.0	2.0	כריתה	1,633

## חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דוד יורדן 12/09/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

## חו"ד נוספות:

### נכסים - מירי גלברט 24/05/2021

חלקה 47 בגוש 6961 בבעלות פרטית. המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה + סימן ע"ג התוכנית.

תנאי לתעודת גמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

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

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

### תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- אשור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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.
5. השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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 הבקשה**

**תיאור הדיון :**

עמ' 112

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

**רוני רבנר:** מבקשים לתקן טעות סופר: מדובר על שימוש חורג מהיתר. מבקשים לשוב ולדון בבקשה הזאת אחרי ביקורת של הפיקוח אשר עדיין לא הצליחו להיכנס ולתת את חוות דעתם.  
**זרון ספיר:** לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי מבקשים לעשות בדיקת פיקוח נוספת.  
**הלל הלמן:** בבקשה להגדיר זמן, להעביר לוועדה הבאה.

## ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-23-2 מתאריך 11/01/2023

**לבקשת הצוות המקצועי, לשוב ולדון בוועדה הבאה, לאחר ביקור של הפיקוח במקום.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום 11.1.23, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור בדיקת הפיקוח את השימוש הקיים בפועל בקומת הביניים. להלן ממצאי בדיקת הפיקוח:

### חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 16/01/2023

תוכנית תואמת את המצב בשטח. בקומה א" קיים משרד כפי שצויין בהגשה. המקום צולם.

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 הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. 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.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. 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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

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.
3. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. 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.
5. השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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.

## החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-23-2 מתאריך 07/06/2023

- 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).
- להוסיף תנאי בהיתר - תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.
- 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.
- 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 חמון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים

עמ' 115

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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

עמ' 116

מידע: 20-00621 רישוי: 22-1126 ת.בניין: 0025-213

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:**

**שמעון ברנשטיין:** דיון נוסף לסוגיית קרן החנייה לאור כך שיש שם נת"צ ברחוב בן יהודה ובוחנים לפי תקנה 2 ו' וקרן החנייה פה הוא 0.  
**ליאור שפירא:** לתקן את חוות הדעת בהתאם.

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 2' 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	23-1774	תאריך הגשה	12/12/2023
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שדרות בן גוריון 35	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6902/134	תיק בניין	0204-035
מס' תב"ע	א, 58, 9077, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	465.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עצמון בן גוריון 35 בע"מ	דרך נמיר מרדכי 85, תל אביב - יפו 6230102
בעל זכות בנכס	רפי נתיב	מנור אהוד 16, נתניה 4249335
עורך ראשי	מוטי כהן	עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	בועז עצמון	דובנוב 25, תל אביב - יפו 6436916

### מהות הבקשה: (שני פרץ)

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

- **בקומת מרתף (קיימת):** שינויים פנימיים והגדלת קומת המרתף, הכוללים:
  - הקמת 5 מחסנים דירתיים, הוספת פיר מעלית ללא תחנת עצירה, שינויים פנימיים במשרד למקצוע חופשי.
- **בקומת הקרקע (קיימת):** שינויים בחזיתות, הוספת ממ"ד/ שיפור מיגון עבור 2 יחידות דיור קיימות 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.
- **לגובה כל הקומות:** שיפוץ חדר מדרגות כללי, הוספת מעלית עבור 2 נוסעים, והמשך גרעין הבניין לקומה החדשה.
- **בקומות 1-3 (קומות קיימות):** בכל קומה הרחבת 3 יחידות דיור קיימות והוספת מיגון (סה"כ 9 יחידות דיור קיימות), פירוק של מרפסות שנסגרו בעבר לחזית הקדמית, והסדרתן בהתאם להנחיות העיצוביות של הרובע, הוספת מסתור כביסה לכל יחידת דיור;
- **בקומה 4 (על הגג הקיים):** הרחבת הקומה מקומה חלקית לקומה מלאה על ידי הרחבת 2 יחידות דיור קיימות, והוספת מיגון ומסתור כביסה לכל יחידת דיור, פירוק של מרפסות בהיתר שנסגרו, והוספת יחידת דיור אחת חדשה לחזית עורפית צפונית, הכוללת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת.
- **בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5):** הקמת יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה.
- **על הגג:** גישה לגג עליון על ידי סקיילט מחדר המדרגות הכללי, גג משותף עבור מערכות סולאריות ומעבים.
- **על המגרש:** 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 יחידות דיור סה"כ, 6 מקומות חניה במתקן חניה תת קרקעי רובוטי.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 13 דירות, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. המגרש ממוקם באזור ההכרזה, ברחוב לא ראשי (שדרות בן גוריון), המגרש גובל בחזית קדמית דרומית בשדרות בן גוריון.

\* בשנת 2022 הוגשה בקשה זהה אשר נדחתה על ידי הועדה המקומית.

\* לפי תיק המידע: "מעיון במסמכים המצויים בתיק הבניין, עולה כי אין נמצא היתר בניה מקורי. עם זאת, במסמכי תיק הבניין נמצא פרוטוקול בקורת גמר בנין מתאריך 3.4.1950, המעיד כי המבנה נבנה בשלוש קומות על קומת עמודים חלקית וקומה ד' (בניה על הגג) לפי רישיון מס' 158 משנת 1949, 3 יח"ד בקומה טיפוסית. כמו כן, למבנה היתר בניה מס' 174 מתאריך 26.5.1977 להחלפת גגון והגבהת מחיצה קיימת בבניין אשר הוגדר כבן 3 קומות וקומה ד' חלקית מעל קומת עמודים חלקית."

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בתיק הבניין המקוון: 1. לא נמצא היתר בניה מקורי. 2. נמצא פרוטוקול בקורת גמר בנין מתאריך 03/04/1950 המעיד כי המבנה נבנה בשלוש קומות על קומת עמודים חלקית וקומה ד' (בניה על הגג) לפי רישיון מספר 158 משנת 1949 (3 יח"ד בקומה טיפוסית).				
החלפת גגון והגבהת מחיצה קיימת בבניין אשר הוגדר כבן 3 קומות וקומה ד' חלקית מעל קומת עמודים חלקית.	1977	174		
הגדלת דירת מגורים בקומה ג' ע"י סגירת מרפסת מטבח עם כיסוי גג בטון	1981	2-187		
שימוש חורג בקומת הקרקע מדירת מגורים למרפאה לתקופה של 10 שנים.	20/04/1993	93-0280	19/07/1992	92-1009
נסגרה- אי עמידה בל"ז			08/11/2021	21-1475
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 ושינויים בבניין בן 4 קומות הבנוי במפלסים מפוצלים מעל מרתף הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה. - הבקשה נדחתה על ידי הועדה.			17/03/2022	22-0449

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 14 תת חלקות. הבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 10 תתי חלקות המהוות 71.4% מבעלי הזכויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לשאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

**תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 58, 3616א' - רובע 3 רחוב לא ראשי בתחום אזור הכרזה**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות:</b>	5 + קומת גג חלקית. סה"כ: 5.65 קומות.	1 - הרחבת קומת קרקע קיימת 3 - קומות טיפוסיות מורחבות 1 - השלמת קומת גג חלקית בהיתר לקומה מלאה 1 - הקמת קומת גג חלקית סה"כ: 5.65 קומות.	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי דרומי לרחוב בן גוריון:</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי מערבי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ' ברובו למעט 2.00 מ' עבור הקמת ממ"ד בהתאם למותר.	
<b>צדדי מזרחי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ' ברובו למעט 1.97 מ' עבור הקמת ממ"ד בהתאם למותר.	
<b>לאחור צפוני:</b>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<b>זכויות בניה:</b> <b>בקומות הקיימות:</b>	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	172.42 מ"ר סה"כ עבור 13 יחידות דיור קיימות, בהתאם למותר.	
<b>בקומות התוספת:</b>	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	227.26 מ"ר סה"כ עבור 2 יחידות דיור קיימות והקמת יחידת דיור נוספת בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.	
<b>סגירת קומת עמודים</b>	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'.	רצועה מפולשת בקומת העמודים ברוחב של 3.62 מ'.	
<b>רצועה מפולשת:</b>	יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה.	לא מבוקש בינוי בתחום המפולש.	
<b>בינוי בתחום</b>	בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו	בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה תשמש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>הרצועה המפולשת ו שימושים:</b>  <b>יח"ד בקומת העמודים:</b>	שטחים עבור מבואת כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבניין, חדר אשפה, חדר גז, תוספת/הרחבת יח"ד ומחסנים למעט בשטח הרצועה המפולשת. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.  בשטח קומת העמודים שייסגר יותר שימוש למגורים, שטח הדירה המבוקשת לתוספת לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מ"ד.	עבור מתקן חניה אוטומטי.  ללא תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע, בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה הוקצו השטחים לצורך הרחבת הדירה יחידת דיור אחת הקיימת בהיתר.	
<b>מספר יחידות דיור:</b>  <b>בקומת התוספת:</b>  <b>בקומת הגג החלקית:</b>  <b>סה"כ:</b>	13 יח"ד קיימות (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי)  1 יח"ד (לפי מקדם 70)  1 יח"ד  סה"כ: 15 יחידות דיור (מתוכן 2 יחידות דיור חדשות).	13 יח"ד קיימות תואם למס' יח"ד הקיימות.  1 יח"ד בקומה החדשה.  1 יח"ד בקומת גג חלקית.  סה"כ: 15 יחידות דיור (מתוכן 2 יחידות דיור חדשות).	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	כגובה קומה טיפוסית בהיתר שהם 3.20 מ' ולא יעלה על 3.40 מ'.	בהתאם למותר.	
<b>מרפסות בקומות הקיימות-הבלטה:</b>  <b>חזית קדמית לרחוב:</b>  <b>חזית עורפית:</b>  <b>שטח:</b>	לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א'.  עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר ליחידת דיור.	בחזית הקדמית מבוקשת סגירה קלה של מרפסות בדירות הקיימות והחזרתם למצב מקורי.  מרפסות סגורות קיימות בעורף הבניין במרחק של 2.14 מ'.  שטח המרפסות בהתאם	0.50 מ' מעבר לקו בניין אחורי, מרפסות סגורות קיימות בהיתר.

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>למותר ולא עולה על 14 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>מוצע של כ- 6 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>באגף הצפוני בחזית אחורית לעורף הבניין מוצעות מרפסות סגורות.</p> <p>באגף הצפוני בחזית לעורף הבניין מוצעות מרפסות פתוחות לצד המרפסות הסגורות.</p> <p>בקומות התוספת לחזית קדמית הדרומית, מוצעות מרפסות פתוחות מעל המרפסות הקיימות.</p> <p>בקומת התוספת רביעית, באגף הצפוני בחזית לעורף הבניין, מוצעת הרחבת הדירה מעל מרפסות סגורות וכדוגמת הקומות הקיימות ובעיצוב אחיד.</p>	<p>שטחן הממוצע של כל מרפסת בבניין לא יעלה על 12 מ"ר</p> <p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p> <p>יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה)</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p><b>שטח ממוצע:</b></p> <p><b>סגירת מרפסות:</b></p> <p><b>תוספת מרפסות בעורף:</b></p> <p><b>בקומות התוספת-</b></p> <p><b>תוספת מרפסות בחזית הקדמית:</b></p> <p><b>תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף:</b></p>
	<p>קונטור קומת הגג בהתאם לבנוי מתחתיו וללא בליטות.</p> <p>מוצע 65% משטח הגג ובקונטור המותר.</p> <p>4.43 מ'</p>	<p>קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות.</p> <p>65% משטח הגג בקונטור המותר.</p> <p>3.00 מ'</p>	<p><b>בנייה על הגג:</b> <b>שטח הגג:</b></p> <p><b>תכסית :</b></p> <p><b>נסיגה לחזית</b></p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קדמית:</b>  <b>גובה הבנייה ברטון, כולל מתקנים טכניים):</b>  <b>בינוי:</b>	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.	4.41 מ'.  פתח יציאה לגג, משטח זכוכיות מתרומם.	
<b>מצללה על הגג:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג:</b> <b>גובה:</b>	לא יפחת מ - 1.20 מ' נסיגה  גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	2.06 מ' נסיגה.  3.00 מ' כולל קורות הפלדה.	
<b>מסתורי כביסה:</b>	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מוצעים מסתורי כביסה הכוללים מתלה לייבוש ומאייד, מוצעים במרווחים הצדדים ובאופן אחיד לכל הקומות.	יש להקטין מסתור כביסה הבולט ב 0.63 מ' מקו החזית מותר עד 0.60 מ' מקו חיזוק או 0.75 מ' מקו הבניין לפי התקנות.
<b>מזגנים:</b>	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	- מאייד המזגנים מתוכנן במסתורים אחידים.	
<b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</b>	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים מינימלי תוך שמירה על הפרופורציה. סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת מתוכנן בהתאם למקצב העמודים	מוצעת שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים מינימלי תוך שמירה על הפרופורציה. סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת מתוכנן בהתאם למקצב העמודים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומת הקרקע:</b>	בהתאמה למקצב העמודים הקיים ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד.	הקיים בחלקה הצידי של החזית.	
<b>בקומות הקיימות:</b>	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק	חיזוק מעטפת הבניין מוצעת ללא הבלטות ובמישור אחיד.	
<b>בקומות התוספת:</b>	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	מוצעת חזית לרחוב תוך שמירה על המרכיבים האדריכליים לרבות פתיחת מרפסות סגורות ובאופן אחיד.	
<b>בקומת גג חלקית חדשה:</b>	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.	מוצעת תוספת מעל לקיים במישור רציף ואחיד, עם גגות שטוחים, ומעקות הגג גם הן.	
<b>מרפסות:</b>	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	גובה החלק הבנוי של מעקות הגג מוצעים בגובה של 1.32 מ'.	
<b>חומרי גמר</b>	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בניין קיים שומרו המרפסות, ללא שינויים במאפיינים האדריכליים, מעקות המרפסות חודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	
	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	מוצעים חומרי גמר בהתאם לקיים, טיח לבן בשילוב עם אלומיניום וטיח פיגמנטי.	

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות:</b>	קיים בהיתר: קומה 1 מותר:	השלמת הקומה הקיימת ותוספת 3 קומות מרתף. סה"כ: 4 קומות מרתף.	

עמ' 124

מידע: 22-02949 רישוי: 23-1774 ת.בניין: 0204-035

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2 קומות עליונות + 4 קומות עבוד שטחי שירות כלליים.		
<b>גובה:</b>	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.56 מ' עבור מרתף קיים והשלמתו. 2.19 מ' עבור מרתפים למתקן החניה.	
<b>שימושים:</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חופשי.	
<b>מחסנים דירתיים:</b>	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (13) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	5 מחסנים דירתיים.	
<b>תכנית וניהול מי נגר:</b>	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	לפי המפרט מוצעת 32% שטחי חלחול ושטח בנוי של 68% משטח המגרש ובהתאם למותר.  191.78 מ"ר.	
<b>חלחול</b>	395.25 מ"ר =		חלחול
<b>תכנית</b>			

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בהתאם להנחיות.		X	מרפסת
בהתאם להנחיות. - להתייחס לגדרות בכל חזית, להתייחס למדרגות להריסה ומדרגות חדשות, חצר אחורית משותפת?		X	פיתוח שטח /גדרות
בהתאם לתכנית מדידה +9.09 כמה מעל מפלס רחוב		X	מפלס כניסה קובעת

### הערות נוספות:

\*בתאריך 05/03/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת למגירה 2500 לאור הערות של בוחנת הרישוי וחוות הדעת מתייחסת לתוכנית מתוקנת.  
\*לאור כך שלא קיים היתר מקורי עבור משרד למקצוע חופשי במרתף, פורסמה הקלה בהתאם להוראות תוכנית ע/1 ומומלץ לאשר בהתאם לקיים בפועל בבניין ולאור עידוד עירוב שימושים.

### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת מתקן חניה אוטומטי טמון ל- 6 מכוניות במרווח צידי	1
שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חופשי, בשטח של 33 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות	2

עמ' 125

מידע: 22-02949 רישוי: 23-1774 ת.בניין: 0204-035

## התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
הקלה לא רלוונטית - שכן מתקן חניה ניתן לאישור בהתאם להוראות התוכנית ללא צורך בהקלה.	1
לא מדובר בהקלה - מדובר בפרסום עבור השימוש המבוקש מהיתר במרתף למשרד לבעל מקצוע חפשי, לתקופה של צמיחה. יש לציין שהפרסום נעשה בהתאם לנדרש על פי הוראות התוכנית.	2

תאריך הודעה אחרונה: 27/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 11.02.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 20/07/2023 ותכנית אדריכלית מ- 20/09/2023

### הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים ובו 13 יחידות דיור קיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

### דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

### מתוכנן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מתכנן: גילאל מנסור

### המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 14.02.2024

בית משותף ובו 15 דירות. מוצג מסתור אשפה. נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 21.02.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים במיקום כניסת כלי הרכב למגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,517.00.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1,317.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

כל גדרות הצד והאחורית בקרבת העצים תהיינה לשימור ולא תיבננה גדרות חדשות.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.03.2023  
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

### מכון הרישוי - נדב פרסקו

#### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.50	24.00	2.00	כריתה	3,256.00
2	פיקוס השדרות	3.50	20.00	2.00	כריתה	2,261.00
3	פיקוס השדרות	3.50	15.00	2.00	כריתה	
4	איזדרכת מצויה	13.00	23.00	8.00	שימור	594.00
5	פיקוס השדרות	5.00	15.00	9.00	שימור	1,484.00
6	פלפלון דמוי אלה	6.00	18.00	2.00	שימור	265.00
7	איזדרכת מצויה	15.00	31.00	8.00	שימור	2,535.00
8	אלינתה בלוטית	15.00	25.00	9.00	שימור	2,675.00
9	אילנתה בלוטית	13.00	18.00	5.00	שימור	1,282.00
10	אלינתה בלוטית	12.00	24.00	2.00	שימור	2,026.00

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 28.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח  
טרם בנוי טרם נהרס  
יש לסמן גג אסבסט להריסה ומזגנים

#### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.04.2023)

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 30.10.2023)

המלצה לתת היתר  
חלקה 134 בגוש 6902 בבעלות פרטית .

במגירה 2000  
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

עמ' 127

מידע: 22-02949 רישוי: 23-1774 ת.בניין: 0204-035

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המכוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

אין מניעה לאשר את הבקשה .

**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.10.2023)**

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

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 יחידות דיור סה"כ, 6 מקומות חניה במתקן חניה תת קרקעי רבועי.**
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

#	התנאי
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

#	התנאי
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.

#	התנאי
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,517.00 ₪.

## תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
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 הבניה, 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

## תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 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 בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	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

#	התנאי
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 ולמבקש**

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 מזובר בבניין בן 5.65 קומות עבור 15 יחידות דיור סה"כ, 6 מקומות חניה במתקן חניה תת קרקעי רובטי.
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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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

עמ' 130

מידע: 22-02949 רישוי: 23-1774 ת.בניין: 0204-035

#	תנאי
	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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. 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 בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0862	תאריך הגשה	20/06/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	זלטופולסקי הלל 5	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6901/19	תיק בניין	0250-005
מס' תב"ע	58, 3616, 1, 5, 1, תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א/38/3	שטח המגרש	564.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלכסנדר גולדנבורן	זלטופולסקי הלל 5, תל אביב - יפו 6347507
בעל זכות בנכס	דליה גולדנבורן - שלגי	זלטופולסקי הלל 5, תל אביב - יפו 6347507
בעל זכות בנכס	אלכסנדר גולדנבורן	זלטופולסקי הלל 5, תל אביב - יפו 6347507
עורך ראשי	חנן פומגריין	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו

## מהות הבקשה: (שני פרץ)

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:

- **בקומת מרתף (3-):** מאגרי מים, חדר משאבות, 6 מחסנים דירתיים, 8 מקומות חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;
- **בקומת מרתף (2-):** 4 מחסנים דירתיים, 5 מקומות לחניית אופנועים, 6 מקומות חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;
- **בקומת מרתף (1-):** 2 מחסנים דירתיים, מקום חניה אחד נגיש, 4 מקומות חניה לכלי רכב, חדר טרפו, חללים טכניים, וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;
- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ושתי דירות גן המכילות כ"א ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדדי צפוני ודרומי ואחורי מערבי;
- **בקומות 1-3:** בכל קומה 4 יח"ד (12 יח"ד) המכילות ממ"ד, מסתורי כביסה, מרפסות בולטות פתוחות ומקורות לחזיתות קדמית מזרחית ועורפית מערבית;
- **בקומות 4-5:** בכל קומה 3 יח"ד (6 יח"ד) המכילות ממ"ד, מסתורי כביסה, מרפסות בולטות פתוחות ומקורות לחזיתות קדמית מזרחית ועורפית מערבית;
- **בקומת גג חלקית, קומה 6:** יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון וג'קוזי בתחום מרפסת גג קדמית;
- **על הגג העליון:** 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;
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית פיר לתשתיות משותפים;

**על המגרש:** 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;**

**מצב קיים:**

על המגרש בניין בן 2 קומות וקמות גג חלקית, עבור 7 יחידות דיור סך הכל המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38. המגרש גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב זלטופולסקי. בהתאם לתוכנית רובע 3 - 3616'א' מדובר ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלי זכויות בנכס, מפרט הבקשה חתום ע"י בעלי הזכויות (100%). לא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.04.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 19 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים

פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

השטח המיועד להפקעה סומן וצוין בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616'א' - רובע 3 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות:</b>	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	
<b>קווי בניין- קדמי מזרחי:</b>	קדמי מזרחי לרחוב זלטופולסקי: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	קדמי מזרחי לרחוב זלטופולסקי: 3.00 מ' + 1.00 מ' הפקעה.	
<b>צדדי צפוני:</b>	צדדי צפוני: 2.50 מ'	צדדי צפוני: 2.50 מ'	
<b>צדדי דרומי:</b>	צדדי דרומי: 2.50 מ'	צדדי דרומי: 2.50 מ'	
<b>לאחור מערבי:</b>	לאחור מערבי: 4.50 מ'	לאחור מערבי: 4.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט הנסיגות בקומת הקרקע ובקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	2096.06 מ"ר בהתאם למותר.	
<b>שטחי שירות:</b>	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות שהם: 419.20 מ"ר.	מבוקש: 617.34 מ"ר לשטחי שירות.	
<b>רצועה מפולשת:</b>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בינוי מלא של קומת הקרקע תוך שמירה על רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו הבניין.	
<b>שימושים בקומת הקרקע</b>	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר אופניים חדר גז, ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבוקש בקומת הכניסה: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר אופניים חדר גז, שטחים אלו בתחום הבניין.	
<b>פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע</b>	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	2 חצרות מוצמדות לשתי יחדות דיור בקומת הקרקע לחזיתות צדדיות צפוני ודרומי ועורפי מערבי.	
<b>צפיפות מס' יחידות מותר</b>	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . יח"ד 25 = 2072.98 / 80 מ"ר	בקומת קרקע: 2 יח"ד. בקומות 3-1: 4 יח"ד בכל קומה סה"כ 12 יח"ד. בקומות 4-5: 3 יח"ד בכל קומה סה"כ 6 יח"ד. בקומת הגג: 1 יח"ד.  21 יחדות דיור סך הכל.	
<b>גובה קומה</b>	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'.	
<b>שימושים</b>	מגורים.	מגורים.	
<b>מרפסות- קו בניין קדמי:</b>	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קו בניין אחורי:</b>  <b>שטח:</b>  <b>ממוצע שטח:</b>  <b>הוראות בינוי:</b>	עד 1.60 מ'  יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין $21 \text{ יח"ד} * 12 = 252 \text{ מ"ר}$ .  לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ'  כל המרפסות מוצעות בשטח של עד 14 מ"ר למרפסת.  ממוצע של 12 מ"ר 251 מ"ר בהתאם למותר.  המרפסות מוצעות במישור אחיד לכל גובה החזיתות ובהתאם למותר.	
<b>קומת גג חלקית-תכסית:</b>  <b>נסיגות לחזית קידמית:</b>  <b>נסיגות לאחור:</b>  <b>גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים:</b>  <b>בינוי:</b>	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות.  3.00 מ' מקו החזית הקידמית.  2.00 מ' מקו החזית לאחור.  עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.  הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות שהם: 214.89 מ"ר.  3.00 מ' מקו החזית הקדמית.  2.00 מ' מקו החזית לאחור.  4.50 מ'.  הוצגה גישה למתקנים טכניים בגג דרך חדר המדרגות הכללי המקורה בחלקו.	
<b>מצללה על הגג-נסיגות:</b>  <b>גובה:</b>	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין  לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	בחזית 1.25 מ' בעורף 1.22 מ' בהתאם למותר  3.00 מ'.	
<b>בריכת שחיה</b>	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	מבוקשת בריכה על הגג העליון וגקוזי במרפסת הגג. התייחסות היא לשניהם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>גובה הברכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לברכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p>בהתאם למותר.</p> <p>1.20 מ' נסיגה ממעקה הגג.</p> <p>לא מבוקש.</p>	
<b>מזגנים</b>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.</p>	<p>תוכננו 9 מקומות למעבה מזגן על הגג העליון.</p> <p>עוד 5 מעבים למזגן במרתף (-1) נא למספר מעבים בבניין.</p> <p>7 מעבים במסתורי כביסה בקומות 1-3</p> <p>סה"כ 21 בהתאם ליח"ד.</p>	
<b>מסתורי כביסה</b>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בקומות 1-5 בחזית צדדית צפונית, בנוסף במרפסת הגג העורפית ובחצרות המוצמדות.</p>	

**מרתפים (תכנית ע'1)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות:</b>	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף.	
<b>גובה:</b>	<p>בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו.</p> <p>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.</p>	<p>במרתף (-1) 2.67 מ'</p> <p>במרתף (-2) 2.75 מ'</p> <p>במרתף (-3) 3.15 מ'</p>	
<b>שימושים:</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	<p>בקומת מרתף (-3): מאגר מים, חדר משאבות, 6 מחסנים דירתיים, 8 מקומות חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;</p> <p>בקומת מרתף (-2):</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		5 מחסנים דירתיים, 5 מקומות לחניית אופנועים, 6 מקומות חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית; בקומת מרתף (1-): 5 מחסנים דירתיים, מקום חניה אחד נגיש, 4 מקומות חניה לכלי רכב, חדר טרפו, חללים טכניים, וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית;	
<b>תכנית וניהול מי נגר:</b>	80% משטח המגרש (564 מ"ר) לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש שהם: 479.4 מ"ר תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים שהם 84.6 מ"ר.	447.54 מ"ר. 116.46 מ"ר.	
<b>מחסנים דירתיים</b>	מחסנים דירתיים לכל יחידת דיור  שטח מחסן דירתי עד 12 מ"ר	10 מחסנים דירתיים  בשטח שלא עולה על 12 מ"ר למחסן במוצק של 7.66 מ"ר.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
קדמי מערבי לרחוב זלטופולסקי: 1.00 מ' צדדי צפוני: גדר מדורגת בהתאם לטופוגרפיה מוצעת בגובה של 1.40 מ' צדדי דרומי: גדר מדורגת בהתאם לטופוגרפיה מוצעת בגובה של 1.00 מ' ועד ל 1.50 מ'. לאחר מזרחי: גדר מדורגת בהתאם לטופוגרפיה מוצעת בגובה של 1.50 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
מבוקשים ג'קוזי ובריכה, בהתאם להנחיות יועץ בטיחות.		X	בריכות שחיה
0.00 = 12.15 + מפלס הרחוב 11.60 + מוגבה ב- 0.55 מ' בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת

עמ' 137

מידע: 23-00469 רישוי: 24-0862 ת.בניין: 0250-005

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 10.09.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.08.2024**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.5.24 ותכנית אדריכלית מ - 28.5.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף 2-

21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד דגש

חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

## **אשפה-מכון רישוי - נדב בר 10.09.2024**

מוצג חדר אשפה המכיל מיכל ועגלות

המלצה: לתת היתר

## **גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 25.10.2023**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,292.00.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2,492.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 2 מסוג וושינגטוניה חסונה במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 10.09.2024

המלצה: לאשר את התחנה

### קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 15.01.2023

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.  
המלצת התחנה: לתת היתר

### מכון הרישוי - נדב בר

#### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	8.00	47.00	3.00	שימור	9,988.00
2	וושניגטוניה חסונה	14.00	36.00	1.00	כריתה	5,292.00
3	פיקוס בנימינה	1.80	39.00	1.00	כריתה	

#### חו"ד נוספות:

#### מי אביבים - (ע"י 20.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " המשך חיבור ביוב לתוך שטח המגרש מכון בקרה - תקין

#### הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 08.10.2023)

המלצה לתת היתר

ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס ס"ס

#### נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.04.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 19 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

השטח המיועד להפקעה סומן וצויין בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.05.2024)**  
המלצה לתת היתר

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

1. 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.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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

#	התנאי
	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
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

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

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

## תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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

#	התנאי
4	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
7	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
8	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

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

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

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

- 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.
- 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

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

עמ' 143

מידע: 23-00469 רישוי: 24-0862 ת.בניין: 0250-005

#	תנאי
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 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0157	תאריך הגשה	30/01/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	גוש חלב 21	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6954/31	תיק בניין	0282-021
מס' תב"ע	3616, 58, 9077, תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	281.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג. מולכו ציוד חשמל ותעשייה בע"מ	מוטה גור 5, פתח תקווה 4952805
בעל זכות בנכס	נורית אונגר	דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209
בעל זכות בנכס	רבקה גלילה סער	דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209
בעל זכות בנכס	אורית בר עם סולומונוב	דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209
בעל זכות בנכס	דוד סער	דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209
בעל זכות בנכס	יעל דנוס	דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209
בעל זכות בנכס	אנדרה מולכו	מוטה גור 5, פתח תקווה 4952805
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אנדרה מולכו	מוטה גור 5, פתח תקווה 4952805

## מהות הבקשה: (שני פרץ)

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

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

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

**מצב קיים:**

על המגרש בניין מגורים בן 3 קומות עבור סה"כ 4 יחידות דיור בחזית לרחוב גוש חלב ממזרח הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת גוש חלב 32.  
**הבניין הינו בתחום הכרזת אונס"ק ואינו רחוב ראשי.**

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
להריסת הבניין	20/03/1935	496		
הקמת בניין בן קומה אחת המכילה 2 יח"ד.	14/05/1935	807		
תוספת קומות ב' וג' עבור 2 יחידות דיור לבמנה מגורים קיים, והמשך גרעין המבנה לחדר כביסה ויציאה לגג, סה"כ 4 יחידות דיור במבנה.	11.2.1959	451		

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות הבקשה חתומה ע"י מיפוח כוחם של 2 בעלים בנכס המהווים 50%.  
 ל- 2 בעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', והתקבלה התנגדות מתת חלקה 1.**

**תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 58, 3616א' - רובע 3 רחוב לא ראשי בתחום אזור הכרזה**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות:</b>	4 קומות וקמות גג חלקית.	4 קומות וקמות גג חלקית.	
<b>קווי בניין- קדמי מזרחי לרחוב גוש חלב:</b>	4.00 מ'	3.67 מ' - קיים + חיזוק.	
<b>צדדי צפוני:</b>	3.00 מ'	1.64 מ' - קיים + חיזוק.	
<b>צדדי דרומי:</b>	0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף.	0.00 מ' בקיר המשותף ו- 3.08 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף.	
<b>לאחור מערבי:</b>	5.00 מ'	6.00 מ'	
<b>קווי בניין לממ"ד:</b>	צדדי דרומי: 2.00 מ' צדדי צפוני: 2.00 מ'	3.00 מ'	
		2.98 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לאחור מערבי: 3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>זכויות בנייה- בקומות הקיימות:</b>	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת (כולל מרחב מוגן)	בהתאם למותר. תוספת של כ-45 מ"ר לקומה.	
<b>בקומות התוספת:</b>	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.	בהתאם למותר. 152.77 מ"ר לקומת התוספת.	
<b>צפיפות</b>	בקומות התוספת קומה ד': בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי = 1 יח"ד בכל קומה.  בקומת הגג החלקית: 1 יח"ד $95/70 = 1.35$ (לפי מקדם 70)  סה"כ: 2 יח"ד	1 יח"ד  1 יח"ד  2 יח"ד בהתאם למותר. (סך הכל 6 יח"ד)	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	כגובה קומה טיפוסית בהיתר 3.00 מ' ולא יעלה על 3.40 מ'	3.10 מ' מאחר והגובה הנ"ל בנוי בפועל בכל הקומות הקיימות ניתן להמליץ.	
<b>מרפסות בקומות הקיימות- הבלטה קדמי מזרחי לרחוב גוש חלב:</b>	לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטיה ניכרת לתכנית 3616א'.	בחזית קדמית מבוקשת פתיחת הסגירה הקיימת ללא היתר וסגירה בקו מישור החזית.	
<b>סגירת מרפסות:</b>	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	סגירת מרפסות ע"י ויטרינה ואחידות לאורך הבניין, בחזית צד מדרום.	
<b>בקומות התוספת: תוספת מרפסות בחזית</b>	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מבוקש בקומת התוספת מרפסת פתוחה ומקורה, כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>הקדמית:</b>  <b>תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף:</b>	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זז.	מבוקש בקומת התוספת בחזית הצד הדרומית מרפסת סגורה כדוגמת הקיים מתחתיה, בסגירה ע"י ויטרינה והאופן אחיד לכל אגף המרפסות.	
<b>בנייה על הגג:</b>  <b>שטח הגג:</b>  <b>תכסית :</b>  <b>נסיגה לחזית קדמית:</b>  <b>גובה הבנייה ברזון, כולל מתקנים (טכניים):</b>  <b>בינוי:</b>	קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות  65% משטח הגג בקונטור המותר = 95.74 מ"ר.  3.00 מ'  4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית  הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	95.12 מ"ר  4.54 מ'  4.40 מ'  מבוקשת גישה באמצעות חדר המגרדות הכללי של הבניין ובהתאם למותר.	
<b>מצללה על הגג:</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג גובה</b>	לא יפחת מ - 1.20 מ' נסיגה  גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	נסיגה קדמית ממעקה הגג 4.33 מ'  3.00 מ'	
<b>בריכות שחייה על הגג:</b>	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: -הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ -1.00 ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הבריכה לא יעלה על	בנסיגה של 1.20 מ'  גובה מעקה הבריכה כגובה מעקה הגג, בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה מעקה הגג המותר.		
<b>מסתורי כביסה:</b>	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מבוקש מסתור לכל יח"ד המבוקשות בבניין.	
<b>מזגנים:</b>	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	מבוקשים 6 מעבי מסגנים על הגג העליון, בהתאם למותר.	
<b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספת בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3-</b>  <b>בקומות הקיימות:</b>  <b>בקומות התוספת:</b>  <b>בקומת גג חלקית חדשה:</b>	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק  שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'  -בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהו שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית במישור אחיד, וללא הבלטת אלמנט חיזוק.  שימור של החזית הקדמית, והמאפיינים האדריכליים הקיימים בבניין לפי היתר.  בהתאם למותר.	מבוקש חלק בנוי בגובה של 0.90 מ' ופרזול מעל עד לגובה

עמ' 149

מידע: 21-01616 רישוי: 24-0157 ת.בניין: 0282-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מרפסות:</b>	ממפלס הרצפה.  בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	1.10 מ' בהתאם למותר.  בהתאם למותר.	
<b>חומרי גמר:</b>	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם למותר.	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
גדר קדמית גובלת ברחוב גוש חלב מוצעת בגובה 0.62 מ', גדר צדדית צפונית בגובה 1.23 מ', גדר צדדית דרומית בגובה 1.50 מ'. בהתאם למותר.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
		X	חלחול

### הערות נוספות:

בתאריך XXX
------------

### התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד סער - חוף השנהב 12, חיפה 3491439, רבקה סער - חוף השנהב 12, חיפה 3491439	התנגדות מעורך דין המייצג את תת חלקה 1, עיקרי ההתנגדות כדלקמן: 1. חוסר שוויון בין הדירות הקיימות לתמורה קניינית. 2. טוען לגודל ממ"ד קטן משל השכן בקומה שמעל, בנוסף מתנגד לונטה בחדר הרחצה במקום חלון. 3. תכנון לחדר כביסה ודוד בתוך הדירה, בחלל ללא חלון, והריח עלול להפריע. 4. הצמדת גינה לדירת הפנטהוז. 5. תכנון מרפסת מתוך חדר השינה, עלול להוות סכנה ואין צורך בכך.

עמ' 150

מידע: 21-01616 רישוי: 24-0157 ת.בניין: 0282-021

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות, הועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בנושאים קנייניים. 2. מומלץ לקבל את ההתנגדות, ואכן במפרט תוקן עניין שטחי הממ"ד כעת זהים בין הדירות. 3. מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן בשל אילוצי התכנון לפרויקט חיזוק ותוספות לא ניתן היה לתכנן חדר עם אוורור טבעי מוצע אוורור אולץ בוונטה. 4. מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן, החצר מוצמדת לדירה בקומת הקרקע ולא לדירת הפנטהוז לטענת המתנגד. 5. מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש בהתאם לתכנית החלה. מציינת שיש לשמר את החזית הבניין והתאמה להיתר מקורי לבניין.	מומלץ לקבל חלקית

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

### תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 02.02.2025

חוות דעת על פי נספח תנועה מעודכן שהוטען במגירה 1500 ב-10.4.24:  
הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור למבנה מגורם קיים (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

במגבלות המגרש הבנוי לא ניתן לתכנן חניה פיזית.

המלצה:

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

### אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 21.03.2024

בית משותף ובו 6 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

נפח מאושר.  
בשל מגבלות המגרש הבנו מאושר מסתור האשפה באחורי המגרש.

### גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני ריטמן 11.10.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2,827.40.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1,427.40 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
בנוסף 3 עצים במיועדים לשימור בשטח הפקעה  
עץ מספר 2 מיועץ לכריתה ממוקם קרוב ליסודות ממד חדש.  
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 16.04.2024

מוצג מסתור גמל מים במקביל לגדר הקדמית - הובהר על ידי עורך הבקשה כי לא ניתן למקמו במקום אחר. גובה גמל המים יהיה בגובה של 70 ס"מ בגובה הגדר הקדמית.

### קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.11.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.  
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	12.00	43.00	7.00	שימור	12,547.00
2	פלומריה ריחנית	5.00	25.00	4.00	כריתה	2,827.40
3	פיקוס השדרות	2.00	20.00	1.00	שימור	3,015.90
4	פיקוס השדרות	2.00	20.00	1.00	שימור	3,015.90
5	פיקוס השדרות	5.00	20.00	3.00	שימור	2,261.90

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 19.12.2023)

המבוקש טרם בנוי  
טרם בנוי

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 14.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 152

מידע: 21-01616 רישוי: 24-0157 ת.בניין: 0282-021

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.12.2023)**

המלצה לתת היתר

חלקה 31 בגוש 6954 בבעלות פרטית.

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה והבנוי בשטח ההפקעה סומן בצהוב להריסה.

לא מתוכנן מרתף בפרויקט

### **תנאי לגמר:**

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
3. אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 18.12.2023)**

המלצה לתת היתר

### **חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)**

1. 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 יחידות דיור.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות חלקית, לנושא שטח ממ"דים לאור הגשת מפרט מתוקן בהתאם לתקנות המיגון. לדחות את שאר ההתנגדות שכן הוועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים 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**

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

### **תנאים בהיתר**

# התנאי

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה 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.
5	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,827.40 ₪. גובה גמל המים יהיה בגובה של 70 ס"מ בגובה הגדר הקדמית.

### תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
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

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

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

1. **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 יחידות דיור.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**
3. **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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	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

עמ' 155

מידע: 21-01616 רישוי: 24-0157 ת.בניין: 0282-021

#	תנאי
	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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0419	תאריך הגשה	25/02/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	נחלת בנימין 23א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/52	תיק בניין	0003-023
מס' תב"ע	1, 44, 2650 ע	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ערן גולן	הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000
בעל זכות בנכס	ערן גולן	הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000
עורך ראשי	ליאור לייטנר	בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	ערן גולן	הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000

## מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

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 התיירו 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 ל-5 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.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

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 הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:

**שמעון ברנשטיין:** בקשה להארכת תוקף מיוחדת, לטובת הארכת תוקף ההיתר הראשוני שהתקבל ל-5 שנים במקום 3 שנים. קיבלנו מכתב מהמבקשים. לאור הקורונה והמלחמה לא הספיקו לסיים את הבניין ונשאר להם עוד כמה דברים קטנים אחרונים, הם מבקשים הארכה מיוחדת.

**ליאור שפירא:** מסתבר שיש היתרים שניתנו בשנת 2016 עד 2019. בגלל הקורונה ובגלל המלחמה הם לא הספיקו להשלים את הביצועים אבל הם החלו. יש בניינים שחלק עשויים וחצי לא עשויים, שההיתר פג, צריך להאריך את ההיתר. ולכן מה שאנחנו עושים, עכשיו אנחנו נותנים החלטה רטרואקטיבית. ההיתר הראשון ניתן לתקופה של 5 שנים שהיום על פי חוק ניתן לאשר להם תוספת של 3 שנים. אני מודה שהחלטות רטרואקטיביות של הבקשות שלנו, ולכן מדובר בכמות יחסית מאוד קטנה של היתרים מהסוג הזה. גם מהנדס העיר וגם היועצת אומרים שזה מבורך, לאפשר להם להשלים.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-25-2 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

עמ' 158

מידע: רישוי: 25-0419 ת.בניין: 0003-023

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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0378	תאריך הגשה	18/02/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	יונה הנביא 15, יונה הנביא 15א	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6914/125	תיק בניין	א0111-015
מס' תב"ע	9087, 9065, 680, 44, 4241, 216, 1200	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופיר טשורני	פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944
בעל זכות בנכס	TRAFFIC INVESTMENT LTD (טרפיק אינוסטמנט בע"מ)	קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	S.R INVESTMENT LTD (ס.ר.) אינוסטמנט בע"מ	קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	MOON INVESTMENT LTD (מון אינוסטמנט בע"מ)	קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	JUPITER INVESTMENT LTD (יופיטר אינוסטמנט בע"מ)	קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	E.L.L INVESTMENT LTD (א.ל.ל. אינבסטמנט בע"מ)	קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	BUTTERFLY INVESTMENT LTD (בטרפליי אינוסטמנט בע"מ)	קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
עורך ראשי	סיגל לאה סרוסי	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

## מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

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 היתר 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.

#### נימוקי הבקשה:

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, תנאים 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 ל-5 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.

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

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.

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 לתווסף 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 הבניה.
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.  
החלטה התקבלה פה אחד.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1170	תאריך הגשה	31/07/2023
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים הריסה פרגולה

כתובת	דיזנגוף 124	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7113/83	תיק בניין	0187-124
מס' תב"ע	219, 2710, 3616, 58, 9077, 1, תמ"א/1,	שטח המגרש	459.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורקה בוני עיר בע"מ	גונן 15, פתח תקווה 4925915
בעל זכות בנכס	סמי זילברשטיין	גונן 15, פתח תקווה 4925915
בעל זכות בנכס	דליה רוזנטל	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4925915
בעל זכות בנכס	בר גילי	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	רמי קוגן	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	מיה ארד	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	דניאל זילברשטיין	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	יובל ארד	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	עומרי חממה	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	שרגא הלוי	גונן 15, פתח תקווה 4925915
בעל זכות בנכס	אורית כפיר	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
בעל זכות בנכס	רחל הלוי	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001
עורך ראשי	ערן פולק	סקיבין 10, כפר סבא 44650
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילת נאמן נחום	ת.ד. 7016, פתח תקווה 4917001

## מהות הבקשה: (רוני רבנר)

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. בקומת המרתף: תוספת שטח מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות.
2. בקומת הקרקע: קירות חיזוק בתוואי הבניה, תוספת שטח עבור מחסן בחזית האחורית בשטח קירות מיגון יורדים, יחידת מסחר אחת קיימת.
3. בקומות הקיימות (1,2,3): 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. בקומה 4 (קומת הגג החלקית הקיימת): 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. תוספת קומה 5 מלאה חדשה: עבור 4 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה עבור כל יח"ד בתוואי ושטח המרפסות בקומות מתחת.
6. תוספת קומת הגג חלקית חדשה (קומה 6): עבור 2 יח"ד, כל אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה, ומרפסת גג פתוחה ומקורה חלקית בפרגולה בנויה.
7. על הגג העליון: 17 פאנלים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
8. בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות הקשחה בתוואי קירות הבניין החיצוניים.
9. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגינון, הקמת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים וגדרות הפרדה פנימיות, נישא לאשפה, נישא לחשמל ו-2 מדי מים ראשיים במרווח הצד הצפוני, נישא 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.

## מצב קיים:

בניין 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

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניין בן 3 קומות ויציע וקומת גג חלקית. בקומת הקרקע 4 חנויות ויחידת דיור, בקומת היציע, יציעים עבור החנויות ויחידת דיור, קומות ב ו-ג' 3 יח"ד בכל קומה, על הגג יחידת דיור וחדר כביסה. סה"כ 3 חנויות ו-9 יחידות דיור.	1946	504		
שינויים ותוספת בנייה בבניין מעורב (מסחר ומגורים) קיים בן 2 קומות וקומה עליונה חלקית המיועדות למגורים מעל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית, הכוללים: -שינויים בחלוקת השטחים בקומת הקרקע מסחרית; -חלוקת דירה קיימת בקומת הביניים, הגדלת שטחה והפיכתה לקומה רגילה המכילה: מדרגות פנימיות מהמסחר הקיים בקומת הקרקע ויציע מעל השטח המסחרי המשמש כמחסן של המסחר, 2 יח"ד בנות 2 חדרים, מטבח, חדר שירותים וממ"ד כ"א ודירה אחת בת 2 חדרים, מטבח וחדר שירותים; -בקומה העליונה: הריסת חדר כביסה הקיים, הגדלת שטח הקומה ובניית דירה נוספת על הגג בת חדר מגורים עם מטבח, חדר שירותים ומרחב מוגן דירתי. -שינויים בחזיתות ע"י סגירת המרפסות הקיימות	2004	3-240145		

עמ' 164

מידע: 22-02464 רישוי: 23-1170 ת.בניין: 0187-124

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ע"י תריסים וחלונות. פתרון חנייה עבור 3 מקומות ניתן ע"י השתתפות בקרן החנייה. סה"כ בהיתר זה: 1 יח"ד מסחר בקרקע, 11 יח"ד מעל שטח אחסנה למסחר בקומת המרתף.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 14 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.

**תוספות בניה: התאמה לתכנית 58, 3616 א' - רובע 3 רחוב ראשי מסחרי בתחום אזור הכרזה**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות:</b>	+ 6 קומת גג חלקית	+ 6 קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין: קדמי לרחוב דיזנגוף: צדדי צפוני: צדדי דרומי:</b>	4.00 מ' (זיקת הנאה ברחוב מסחרי) 3.00 מ'	3.80 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר בקומות הטיפוסיות. 2.61 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר	
<b>לאחור: קווי בניין עבור ממ"דים לאחור:</b>	0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף. 5.00 מ'	0.00 מ' בקיר המשותף 4.20 מ' קיים + חיזוק ניתן לאשר	
	3.00 מ'	3.00 מ' עבור ממ"ד	
<b>זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:</b>	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת (כולל מרחב מוגן) בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	עד 11 מ"ר עבור ממ"ד ליחידת הדיור בחזית האחורית בקומות הקיימות. קומות התוספת בהתאם.	
<b>מספר יחידות דיור:</b>			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>בקומות התוספת:</b> <b>בקומת הגג החלקית:</b>  <b>סה"כ:</b>	מספר יח"ד מירבי בקומה יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב-65מ"ר (=4 יח"ד לקומה 2X קומות = 8 יח"ד) 2 יח"ד (לפי מקדם 70) 10 יח"ד	בקומה 4 חלוקה מחדש תוספת 2 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות 4 יח"ד בקומה קומה 5 4 יח"ד בקומה קומת הגג החלקית 2 יח"ד. 8 יח"ד.	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם	
<b>מרפסות בקומות הקיימות:</b>  <b>חזית קדמית לרחוב:</b>  <b>חזית עורפית:</b>  <b>שטח:</b>  <b>שטח ממוצע:</b>  <b>סגירת מרפסות:</b>  <b>תוספת מרפסות בעורף:</b>  <b>בקומות התוספת:</b>  <b>תוספת מרפסות בחזית</b>	לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה) בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות	בהתאם. 1.23 מ' בהתאם בהתאם לא מבוקשת סגירת מרפסות. בקומות הקיימות לא מבוקשת תוספת מרפסות בעורף. בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>הקדמית:</b>  <b>תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף:</b>	<p>החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זז.</p>	<p>מבוקשות מרפסות בחזית הצד הדרומית בתוואי ושטח מרפסות קיימות, מבוקשות מרפסות בחזית האחורית בתוואי גדול מהמרפסות הקיימות.</p>	
<b>בנייה על הגג:</b>  <b>שטח הגג:</b>  <b>תכסית :</b>  <b>נסיגה לחזית קדמית:</b>  <b>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים):</b>  <b>בינוי:</b>	<p>קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות</p> <p>65% משטח הגג בקונטור המותר (=154.7מ"ר)</p> <p>3.00 מ'      3.98 מ'</p> <p>4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.</p> <p>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים</p>	<p>בהתאם</p> <p>בהתאם. כ-143מ"ר</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.45 מ'</p> <p>4.45 מ'</p> <p>בהתאם</p>	
<b>מצללה על הגג:</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג:</b>  <b>גובה:</b>	<p>לא יפחת מ - 1.20 מ'</p> <p>גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>בהתאם.</p> <p>3.00 מ'</p>	
<b>מסתורי כביסה:</b>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר</p>	<p>מבוקשים מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור.</p>	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	
	<p>מבוקשים מזגנים עבור כל יחידות הדיור במסתורי הכביסה. מבוקש מסתור למזגנים עבור המסחר.</p>	<p>ניתן להתקין במקומות הבאים - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.</p>	<b>מזגנים:</b>
	<p>בהתאם.</p>	<p>החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה / סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.</p>	<b>עיצוב החזית המסחרית</b>
	<p>בהתאם</p>	<p>בהתאם</p>	<p><b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</b></p> <p><b>בקומות הקיימות:</b></p> <p>חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.</p> <p><b>בקומות התוספת:</b></p> <p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'</p>

עמ' 168

מידע: 22-02464 רישוי: 23-1170 ת.בניין: 0187-124

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>בקומת גג חלקית חדשה:</b>	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהו שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.	בהתאם	
<b>מרפסות:</b>	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	בהתאם	
<b>חומרי גמר</b>	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בהתאם	
	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם	

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות:</b>	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומת מרתף 1	
<b>גובה:</b>	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.00 מ'	
<b>שימושים:</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט, שטח אחסון נלווה ליחידת המסחר, מתקנים טכניים	
<b>שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:</b>	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
<b>גישה שטח הנלווה:</b>	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם	
<b>תכסית וניהול מי נגר:</b>	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15%	בהתאם	

עמ' 169

מידע: 22-02464 רישוי: 23-1170 ת.בניין: 0187-124

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחים חדירי מים		

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	ללא שינוי מקיים
חלחול	X	

### הערות נוספות:

1. בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-07/01/2025

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

### תנועה וחניה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.01.2025

#### הבקשה כוללת:

תוספת 5 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר) קיימות 14 יחידות דיור עד 120 מ"ר.

#### זרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי  
0 מקום חניה לרכב נכה  
1 מקומות חניה לאופנועים  
10 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

#### מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי  
0 מקום חניה לרכב נכה  
0 מקום חניה לאופנועים  
5 מקומות חניה לאופניים

#### חסרים:

5 מקומות חניה לרכב פרטי  
0 מקום חניה לרכב נכה

**חוות דעת:**

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים/ (ובו חזית מסחרית קיימת), לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 5 החניות הנדרשות למילוי התקן.

**ניתן תנאי טכני לנושא מקומות חניית אופניים**

**המלצה :**

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

**אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.01.2025**

תכנון האשפה שמופיע במוצג אשפה 5200 מתאריך 7.1.25 אושר ע"י מאיר ראובן.

**גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 11.02.2025**

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 226.00. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ. סכימת חלחול- לא רלוונטית.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.01.2025**

התכנון המוצע מאושר.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.04.2023**

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
---	-----	------	----------	-----------	------	----------

עמ' 171

מידע: 22-02464 רישוי: 23-1170 ת.בניין: 0187-124

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	גדם מת	4.00	30.00		כריתה	
2	פלפלון דמוי אלה	4.00	10.00	4.00	כריתה	226.00
7	פיקוס השדרות	8.00	50.00	50.00	שימור	25,132.00
9	פיקוס השדרות	8.00	50.00	50.00	שימור	25,132.00

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 17.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 31.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 30.05.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 83 בגוש 7113 בבעלות פרטית

לאגף הנכסים אין מניעה לאישור הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י ליבנת אלגזי 15.06.2023)

המלצה לתת היתר

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למסחר ומגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרחי 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. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

### תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. 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

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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.

#	התנאי
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 בחו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
8	אישור רשות הכבאות

### הערות

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

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

החלטה: החלטה מספר: 17  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0005 מתאריך 12/03/2025:

- 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.
- 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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 226.00 ₪.

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
8	אישור רשות הכבאות

### הערות

#	תנאי
---	------

עמ' 175

מידע: 22-02464 רישוי: 23-1170 ת.בניין: 0187-124

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0434	תאריך הגשה	26/03/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	עמרם גאון 7, סעדיה גאון 33	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7103/66	תיק בניין	0346-007
מס' תב"ע	9087, 9086, 2710, ג, גי, מ, תמ"א/1, תמ"א/3/38,	שטח המגרש	499.00
	תת"ל/71		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	רחל מרדר	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	אביטל נעמי אשבורן	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	יחיאל מרדכי עמי בליצר	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	אברהם דב פרידברג	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	אריאל שליט	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	יסמין קורן	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	עדי בורלא	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	אסתר אורן	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	לבנה ממון	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
בעל זכות בנכס	דרורית מנשה	עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	תומר רייפמן	הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

## מהות הבקשה: (רוני רבנר)

<p>1. שימוש חורג למשרד במרתף.</p> <p>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:</p> <p>(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.</p> <p>(2) בקומת קרקע, ובקומות א-ג הקיימות: תוספת מעלית, הוספת קירות הקשחה למעטפת הבניין ללא שינוי בחזיתות, תוספת מגדל ממ"דים ליחידות הדירור בחזית הצד הצפונית, תוספת מסתורי כביסה, פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר.</p> <p>(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 דירור אחת עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתחום קווי הבניין בחזית הצדדית הצפונית.</p> <p>(4) קומת גג חלקית חדשה: עבור 2 יח"ד. אחת עם ממ"ד, ומרפסת גג צמודה לחזית הקדמית לרחוב עמרם גאון ויחידת דירור אחת עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג לרחוב עמרם גאון וסעדיה גאון. מרפסות הגג מקורות חלקית בפרגולה בבניה קלה.</p>
---

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, נישא למיכלי אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, נישא 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).

**מצב קיים:**

בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף ובו 13 יח"ד

**ממצאי תיק בניין:**

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י החברה היזמית המבקשת "י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה ובעלי 9 חלקות משנה בבניין.

לבעלי הזכות שאינם חתומים נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות. בנוסף, נעשו פרסומים לחלקות גובלות לפי ס' 149 לחוק והתקבלו התנגדויות- ראה בהמשך התייחסות להתנגדויות.

התאמה לתכנית G, מ, תמ"א 38 במגבלות תכנוניות בהתאם לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת, 2710 לתוספת מעליות, רחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות:</b>	לפי תכנית G: 3 קומות מעל עמודים  לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים 77-78: מילוי קומת עמודים למעט רצועה מפולשת, תוספת קומה וקומת גג חלקית  סה"כ: 5 קומות + קומת גג חלקית  התאמה למופקדת: 5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין קדמי לסעדיה</b>			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>גאון:</b>  <b>קדמי לעמרם גאון:</b>  <b>צדדי צפוני:</b>  <b>צדדי מערבי:</b>  <b>קווי בניין למרחבים מוגנים:</b>	4.00 מ'  4.00 מ'  3.00 מ' / 2.50 מ' (התאמה למופקדת)  3.00 מ' / 2.50 מ' (התאמה למופקדת)  במסגרת קווי הבניין המותרים ועד חריגה של: 2.00 מ' מגבול מגרש צדדי, רוחב המרחב המוגן לא יעלה על 7.00 מ'	3.56 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.  משתנה. עד 2.66 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.  1.40 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.  1.70 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.  2.00 מ' לצד צפון ו- 2.00 מ' למערב. רוחב בהתאם.	
<b>זכויות בנייה תמ"א 38:</b> <b>בקומת הקרקע:</b>  <b>בקומות הקיימות:</b>  <b>בקומת התוספת:</b>  <b>התאמה למופקדת:</b>	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' ניתן לאשר בינוי בתחום הרצועה בשיעור של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית ובאופן רציף.  25 מ"ר ליח"ד כולל שטח ממ"ד  בקונטור הקומה המורחבת, ללא מרפסות שנסגרו (ראה הנחיות עיצוביות בהמשך).  עד 325% משטח המגרש (=1,621.75 מ"ר)	בקומת הקרקע ובקומות הקיימות: בהתאם ללא שינוי מהקיים.  מוצעת תוספת ליח"ד בחזית הצדדית הצפונית של ממ"ד בשטח של כ-7.5 מ"ר  מוצעת קומת תוספת בקונטור הקומה המורחבת בהתאם להוראות התכנית  בהתאם. כ-1242.20 מ"ר (על פי חישוב השטחים של עורך הבקשה)	
<b>צפיפות: בהתאמה למופקדת:</b>	עד מס' יח"ד בקומה		

עמ' 179

מידע: 23-01038 רישוי: 24-0434 ת.בניין: 0346-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>בקומת התוספת</b>	טיפוסית = 3 יח"ד	בהתאם 3 יח"ד	
<b>בקומת הגג</b>	לפי מקדם 80 = 3 יח"ד	2 יח"ד	
<b>גובה קומה</b>	סה"כ: 6 יח"ד	סה"כ: 5 יח"ד	
<b>גובה קומה</b>	בהתאם לגובה קומה טיפוסית קיימת ולא יותר מ-3.30 מ' ברוטו	בהתאם	
<b>בנייה על הגג: שטח ותכסית:</b>	65% מתכסית הקומה העליונה = כ- 170 מ"ר	כ- 170 מ"ר בהתאם.	
<b>נסיגות בבניין פינתי ממעקה הגג:</b>			
<b>לחזית עמרם גאון</b>	3.00 מ' - לחזית קדמית אחת	3.00 מ' - לחזית לעמרם גאון	
<b>לחזית סעדיה גאון</b>	1.20 מ' לחזית קדמית נותרת	1.20 מ' לחזית קדמית לסעדיה גאון	
<b>גובה הבניה על הגג</b>	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	4.50 מ'	
<b>גובה המתקנים הטכניים</b>	כולל מבנה המעלית / מדרגות 5.00 מ'	4.50 מ'	
<b>מרפסות גג:</b>	לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.	בהתאם	
<b>מצללה: גובה:</b>	עד 3.00 מ' ברוטו.	3.00 מ'	
<b>נסיגות בגג:</b>	מרווח שלא יקטן מ- 1.20 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.	נסיגות בהתאם	
<b>בינוי:</b>	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ולכל המתקנים הטכניים		

עמ' 180

מידע: 23-01038 רישוי: 24-0434 ת.בניין: 0346-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המשותפים לכל הבניין	בהתאם.	
<b>תוספת מעלית (תכנית) (2710)</b>			
<b>קו בניין:</b>	הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	מוצעת מעלית בהמשך לפיר המדרגות הקיים. במרחק של 0.91 מ' מקו המגרש הצדדי הצפוני.	
<b>גובה:</b>	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	בהתאם.	
<b>תחנות עצירה:</b>	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה	6 תחנות עצירה.	

**הנחיות עיצוביות למגרשים באזור ההכרזה**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>בחזית קדמית</b>	חיזוק מעטפת הבניין במישור אחיד, ללא הבלטת אלמנטי חיזוק.	בהתאם	
	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים לרבות, מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בהתאם	
<b>בקומות התוספת</b>	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.	בהתאם	
<b>מרפסות וסגירתן</b>	בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>לחזית קדמית.</p> <p>לא תותר סגירת מרפסות או תיזרש פתיחתן של מרפסות זיז פינתיות.</p> <p>בקומות התוספת המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות ולא תותר סגירתן</p>	<p>בהתאם</p> <p>בהתאם</p> <p>בהתאם</p>	
<b>קומות הגג ומעקות</b>	<p>הגג התחתון והעליון יהיו שטוחים.</p> <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית גובה מעקה הגג לא יעלה על המינ' הנדרש לפי דין (1.05-1.10 מ' לפי תקנות) וחלקו הבנוי לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה</p>	<p>בהתאם</p> <p>בהתאם</p>	
<b>חומרי גמר</b>	<p>חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p>בהתאם</p>	

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות:</b>	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומה	
<b>גובה:</b>	<p>בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו</p> <p>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו</p>	בהתאם	
<b>שימושים:</b>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים</p>	<p>מקלט, משרד לבעל מקצוע חופשי, מתקנים טכניים</p>	<p>נעשה פרסום לאישור המבוקש אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.</p>
<b>תכנית וניהול מי נגר:</b>	<p>80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים</p>	בהתאם	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בקומות הקיימות, נראים חדרי ורחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
לא צורפה פרישת גדרות לא ניתן לבדיקה	X		פיתוח שטח /גדרות

### הערות נוספות:

1. בקשה קודמת מס' 1401-22 בכתובת זו נדחתה בועדה לאור דירת מגורים קיימת בהיתר שלא ניתן היה להכשיר אותה בחריגה מהוראות תכנית ע'1. בבקשה זו מבוקש להסדיר משרד במרתף בשימוש חורג לפי תכנית ע'1 אשר ניתן לאשר.

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 17 יח"ד
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מערב
5	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
6	בניית מעלית במרווח הצידי תוך השארת מעבר חופשי של 0.9 מ'.
7	המשך בניה בקונטור המבנה הקיים
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 4 עד 3.55 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
9	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.4 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון
10	הקטנת קו בניין צדדי מ 4 עד 2.65 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון דרום
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.3 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 10 % מן המרווח המותר
12	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
13	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 45.14 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
4	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
5	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
6	אינה הקלה כי אם יידוע מכח תכנית 2710 לתוספת מעליות.
7	אינה הקלה אינה נדרשת.
8	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.

#	התייחסות
9	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
10	אינה הקלה, אלא פרסומים לצורך יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38.
11	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ומרפסות קדמיות המבוקשות בהתאם למרפסות קיימות ותואמות את הוראות התכנית
12	הקלות מתכנית ג'- ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור לצורך שיפור תכנון ובהתאמה לתכנית המופקדת
13	ניתן לאשר. בהתאם להוראות תכנת ע'1.

תאריך הודעה אחרונה: 07/03/2024 והתקבלו התנגדויות

### התנגדויות

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דפנה שלו - עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330, דרור שלן - עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330	אני גר בבניין יש פגיעה ברכושי ובהכנסה משכד אין בניית ממד אין שיפוץ של הבית אין הגדלה של הדירה שלי אין פיצוי
2	יפה אליאסף - בלפור 19, תל אביב - יפו 6521133	<p>מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר.</p> <p>אני בעלת הזכויות בדירת 3 חדרים בקומה אחרונה מתחת לגג הבניין במקרקעין נשואי בקשת ההיתר</p> <p>אני מתנגדת לשימוש החורג המבוקש אשר יפגע בזכויותיי.</p> <p>בבקשה מבוקש להרחיב חלק מהדירות בבניין, אולם לפי הבקשה תיוותר הדירה שבבעלותי ללא שינוי, ואף תפגע. אין שווין בין בעלי הדירות. חלק מהדירות יושבחו וימוגנו לפי הבקשה וחלק אחר יפחית בערכו.</p> <p>יישום הבקשה יפגע בדירתי ובהכנסות מהדירה. הבקשה תפגע באפשרות לחיזוק אמיתי של הבניין שנבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת לפני כשבעים שנה. יישום הבקשה יימנע כל אפשרות לפתרון עתידי של מיגון הדירה מפני מתקפות טילים.(ממ"ק או ממ"ד)</p> <p>הדרך היעילה והצודקת היא לאשר תכנית של "פינוי בינוי" באופן שכל בעלי הזכויות יוכלו להנות באופן שוויוני מפרויקט להקמת בניין חדש.</p> <p>אף האינטרס הכללי מחייב הקמת בניין חדש ולא להותיר חלקים מהבניין הישן כמות שהם.</p> <p>תודה</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות לפרוייקט תמ"א כפי שמוגש ברחוב עמרם גאון מס' 7</p> <p>אני רואה אותי נפגע מפגיעה זאת עקב:</p> <p>1. מכיוון שרק חלק מהדיירים מקבלים ממ"ד שהוא על חשבון הרכוש המשותף השייך לכלל הדיירים אבקש פיצוי שווה ערך שיקבע על ידי שמאי מקרקעין. וזאת בניגוד לכתוב בסעיף 5 שבו הייזם טוען שכלל הדירות זכות לתוספת הרחבה של 13 מטר.</p> <p>2. עקב המצב הביטחוני יש לנסות בכל דרך להתקנת ממ"דים לכלל הדירות.</p> <p>3. אבקש לציין שאיכות חיי תינוק מאוד עקב הפרוייקט מכיוון שדירתי בקומת קרקע ואני בגיל למעלה מ70 ורוב זמני בבית.</p> <p>4. יש כוונה להפוך את המרתף למשרד שיהיה בשטח של 45 מטר כאשר בטאבו עומדים לזכותו 39 מטר. בנוסף עקב הפיכת המרתף למשרד תהיה תנועה מטרידה של אנשים שיעברו צמוד לדלת הכניסה שלי ועקב מיקום המעלית הצמוד לדלת הכניסה שלי יהיה ראש בלתי נסבל מהצטופפות וההמתנה למעלית.</p> <p>5. אבקש ששמאי יאזן את התמורות ושווים הריאלי בין הדיירים שיצאו נשכרים מהפרוייקט לבין אלו שלא יקבלו שום תמורה עבור הסבל והרכוש המשותף.</p> <p>בברכה, משפחת עם שלם בעלים של דירה מס' 1 בעמרם הגאון מס' 7 תל אביב</p>	<p>ליאורה עם שלם - עמרם גאון 7, תל אביב - יפו 6713330</p>	<p>3</p>

**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.	1
מומלץ לא לקבל	הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.	2
מומלץ לא לקבל	<p>הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.</p> <p>לעניין טענות בנוגע למשרד בקומת המרתף: השימוש המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית ע'1 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.</p>	3

**חו"ד מכון הרישוי:**

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 08.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.06.2024**

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור חדשות בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:  
5 מקומות חניה לרכב פרטי  
5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:  
0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה  
5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסרים: 5 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה  
=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

#### **אשפה-מכון רישוי - נדב בר 08.07.2024**

מוצג מסתור אשפה ובו כלי אצירה מוצעים:  
3 מיכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 לי' כ"א  
1 מיכל אשפה כתום בנפח של 360 לי'  
1 מיכל אשפה כחול בנפח של 360 לי'

הוטען למגירה 15200 אישור אגף התברואה חתום ע"י מאיר ראובן מתאריך 10/5/2022 לתכנון פתרון האשפה המוצע.

#### **גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 14.10.2023**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 3,293.60.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 493.60 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

#### **אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 08.07.2024**

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 2/7/2024

#### **קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 03.09.2023**

מומלץ לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.  
המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות שחור	6.00	40.00	1.50	כריתה	2,110.10
2	אזדרכת מצויה	10.00	22.00	8.00	כריתה	1,183.50
3	פלומריה ריחנית	5.00	17.00	3.50	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

(ע"י כפיר אלול 13.12.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח  
טרם נהרס. טרם בנוי.

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אור גולן 26.11.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים  
וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"  
חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים +  
משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 26.12.2023)**

המלצה לתת היתר  
חלקה 66 בגוש 7103 בבעלות פרטית.

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 27.11.2023)**

המלצה לתת היתר

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

**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 ע'1 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

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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 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

#	התנאי
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.

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

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור 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.
5	-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. הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת אכלוס/גמר.
6	אישור רשות הכבאות

### הערות

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 18

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

### לאשר את הבקשה ל:

- שימוש חורג למשרד לבעלי מקצוע חופשי במרתף.
- תוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד ומשרד.

עמ' 189

מידע: 23-01038 רישוי: 24-0434 ת.בניין: 0346-007

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 ע'1 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 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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

עמ' 190

מידע: 23-01038 רישוי: 24-0434 ת.בניין: 0346-007

#	תנאי
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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0139	תאריך הגשה	20/01/2025
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים

כתובת	שלוש 30, יחאלי 8	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6928/88	תיק בניין	0152-030
מס' תב"ע	5, 1200, 2277, 675, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לבנה איתי	בלוך דוד 40, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אנג'לס השקעות בהייטק בע"מ	יחזקאל 18, תל אביב - יפו 6259524

## מהות הבקשה: (ירדן עטון)

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

## מצב קיים:

בית פרטי בעל קומה אחת ללא מרתף.

## בעלויות:

הנכס בבעלות אנג'לס השקעות בהייטק בע"מ.

## הערות נוספות:

- א. הוגשו ע"י מבקש ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:
- בקשה חתומה על ידי המבקשת להפעלת היתר ל-36 פעוטות.
  - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
  - הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.

ב. המעון המבוקש ממוקם בקומת הקרקע.

סעיף 151 לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בכניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151 לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יחאלי 8 בתאריך 02.06.2024.

משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה

בתאריך 02.07.24. לא התקבלו התנגדויות.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

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

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-25-2 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0354	תאריך הגשה	16/02/2025
תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	נתן 45	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/69	תיק בניין	4031-045
מס' תב"ע	2215, 2215 א, ג, ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דדזי גרייס	נתן 45, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	חלפון משה	דרך בגין מנחם 96א, פתח תקווה 4973295
בעל זכות בנכס	אהרון דהן	קהתי פנחס 20, ירושלים 9546524

## מהות הבקשה: (ירדן עטון)

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

## מצב קיים:

בניין חדש למגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף משותפת עבור 3 יח"ד.

## בעלויות:

המגרש רשום כמושע. הבקשה חתומה ע"י המבקשת להלן גרייס דייזי. בנוסף, הוגש מכתב הסכמה חתום ע"י בעלי המקרקעין.

## הערות נוספות:

- א. הוגשו ע"י מבקש ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:
- בקשה חתומה על ידי המבקשת להפעלת היתר ל-28 פעוטות.
  - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
  - הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.
- ב. המעון המבוקש ממוקם בקומת הקרקע.
- סעיף 151 לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.
- בוצע פרסום עפ"י 151 לחוק:
- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת נתן 45 בתאריך 31.12.2024

עמ' 194

מידע: רישוי: 25-0354 ת.בניין: 4031-045

• משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 27.01.2024.

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

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

#	התנאי
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 ולמבקש

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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0513	תאריך הגשה	10/04/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	אחוזה 31, שטיין 7	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6929/114	תיק בניין	0151-031
מס' תב"ע	1, 2277, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	87.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פר יונס וייל	רוקח שמעון 13, תל אביב - יפו 6514813
בעל זכות בנכס	פר יונס וייל	רוקח שמעון 13, תל אביב - יפו 6514813
עורך ראשי	צבי גרש	הרב קוק 1, רמת השרון 4728301
מתכנן שלד	יוגב לקס	גורדון 11, רעננה 4355411

### מהות הבקשה: (זנית יעיש)

<p>שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת לרבות שימור קירות החזיתות הקדמיות, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>בקומת קרקע קיימת: הריסת קירות פנים וחלק מקירות המעטפת ובנייתם מחדש לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור בין כל הקומות;</li><li>הקמת קומת מרתף חדשה עבור חדר משחקים, חדר אחסון ומערכות, ממ"ד ויציאה לחצר אנגלית;</li><li>הקמת קומה א - חדשה: המכילה חדרי שירות ו 2 חדרים;</li><li>הקמת עליית גג: עם יציאה מרפסת גג קדמית לרבות קולטן, יחידת מיזוג, ודוד מוסתרים בתוך חלל עליית הגג;</li></ul> <p>על המגרש: פיתוח שטח, נטיעת 2 עצים, הקמת מסתור לאשפה, גז ופילר חשמל, הקמת גדר לחזית קדמית דרומית ולחזית צידית מזרחית;</p>
--

### מצב קיים:

<p>על המגרש קיים מבנה מגורים (בקיר משותף עם חלקות גובלות) בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת. לא נמצא היתר לקיים בכתובת;</p> <p>מדובר במגרש פינתי באזור לשימור ע"פ התוכנית החלה (מגורים א), המגרש גובל בחזית דרומית עם רחוב שטיין, בחזית מערבית עם רחוב אחווה, בחזית צפונית ומזרחית בנוי בקיר משותף עם המבנים בחלקות הסמוכות (בכתובות אחווה 29 ושטיין 9).</p> <p>בהתאם להוראות השימור הבקשה כוללת שימור של חזיתות קומת הקרקע לאורך כל החזית הקדמית המערבית לרחוב אחווה ובחלקה לחזית קדמית דרומית לרחוב שטיין;</p>
--

### בעלויות:

בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום, לא התקבלו התנגדויות לפי סעיף 149 לחוק.
--

המלצה לתת היתר  
חלקה 114 בגוש 6929 בבעלות פרטית.

**בנייה מעל הקרקע מכוח 2277 (אזור מגורים א') שכנות נווה צדק**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטחים עיקריים</b>	בתוך קווי הבניין לפי נסיגות:  קומת קרקע: 69 מ"ר  קומה ראשונה: 69 מ"ר	66.9 מ"ר  66.7 מ"ר	
<b>קווי בניין</b>	קדמי מערבי לרח' אחווה: 0.00 מ' מ' - שימור החזית הקיימת לרחוב אחווה בקומת הקרקע בהמלצת מחלקת שימור  קדמי דרומי לרח' שטיין: 5.00 מ' 0.00 מ' שימור החזית הקיימת לרחוב שטיין בקומת הקרקע בהמלצת מחלקת שימור  צידי צפוני: 0.00 מ'  צידי מזרחי: 0.00 מ'	0.00 מ'  4.50 מ' 0.00 מ' שימור הקיר הקיים בהמלצת מחלקת שימור  0.00 מ' עם המגרש השכן (באחווה 29) שאינו בנוי בקו בניין "0" ולכן נדרש הסכמה פוזיטיבית של השכן  0.00 מ'	- 0.50 מ' חריגה בקו בניין מבוקשת כהקלה אשר ניתן להמליץ עליה בהסתמך על חו"ד מחלקת שימור והתאמה למבנים קיימים בסמוך  - הוצג אישור הסכמת השכן בהתאם לנדרש ע"פ התקנות
<b>מספר קומות</b>	2 קומות + עלית גג	2 קומות + עלית גג	
<b>גובה מבנה</b>	10.00 מ' גובה מקסימלי בקו הרכס  גובה הבניה בקו בניין 0.00 מ' מקסימום 6.00 מ'	9.45 מ' בקו הרכס העליון  6.00 מ' בהתאם למותר	
<b>צפיפות/ תמהיל דירות</b>	1 יחידת דיור	1 יחידת דיור בהתאם למותר	
<b>שימושים מותרים</b>	מגורים	מגורים	
<b>מעקות</b>	מעקה גג בנוי	מעקה גג בנוי בהתאם למותר	
<b>חומרי גמר</b>	גמר כל קירות החוץ טיח חוץ חלק	גמר קירות חוץ, טיח חלק על בסיס סיד בתיאום מחלקת	

עמ' 197

מידע: 21-01920 רישוי: 24-0513 ת.בניין: 0151-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כל אלמנטי חוץ ברזל או עץ צבוע	שימור סורגי חלונות מסורגים בהתאם למותר	
<b>שטח פתוח לא בנוי</b>	מינימום 20% משטח המגרש השווה ל17.4 מ"ר.	21% המהווה 18.88 מ"ר בהתאם למותר	
<b>גדרות</b>	2.00 מ' גובה גדר אטומה הממוקמת בחזית הבניין  1.5 מ' לכל היותר, שער מסורג יחיד	2.00 גובה גדר אטומה לחזית קדמית לרוחב שטיין 1.50 מ' לחזית צידית מזרחית  1.00 מ' רוחב שער מסורג	
<b>קירוי הגג</b>	גג עשוי רעפי חרס  שיפוע 1/2	גג רעפים  שיפוע 1/2 בהתאם למותר	
<b>מתקנים על הגג</b>	לא יותרו הצבת מכלים על הגגות המשופעים	דוד מים מוסתר בתוך שיפועי הגג	

#### בניה תת קרקעית מכוח ע/1 / 2277

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות</b>	4 קומות	1 קומה	
<b>גובה קומות</b>	הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר	2.75 מ' נטו	
<b>תכסית</b>	בשטח תכסית קומת הקרקע: 69 מ"ר	66 מ"ר בהתאם למותר	
<b>חילחול</b>	15% השווים ל13.05 מ"ר	16 מ"ר המהווה 18%	
<b>שימוש</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, חדר אחסון ומערכות, ממ"ד ויציאה לחצר אנגלית	
<b>חצר אנגלית</b>	1.50 מ' רוחב לכל היותר  10 מ"ר נטו לכל היותר	1.50 מ' בהתאם למותר  3.85 מ"ר מחופה בסבכת דריכה בהתאם למותר	

#### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח /גדרות	X	
הבקשה כוללת הקמת גדר לחזית קדמית דרומית ולחזית צידית מערבית בהתאם למותר. כמו כן הוצג פיתוח שטח לרבות שטחי חלחול ונטיעת 2 עצים במגרש.		

עמ' 198

מידע: 21-01920 רישוי: 24-0513 ת.בניין: 0151-031

הערות	לא	כן	
0.17 מ' מקו בניין קדמי לרחובות אחווה ושטיין, בהתאם למותר		X	כרכוב
דוד מים ומיזוג אוויר מוסתרים בתוך חלל עליית הגג		X	מתקנים על הגג

#### הערות נוספות:

10. מומלץ על ידי מח' השימור, לאשר הקטנת קו בניין קדמי ל 0.00 מ' מאחר ומשמרים את חזיתות המבנה הקיים הפונות לרחוב שטיין ואחוה; 11. בתאריך 18.02.25 הטעין עורך בקשה תכנית למגירת 100 ובחינת הבקשה מתייחסת לתכנית זו;
--

#### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת אחווה עד צומת נווה צדק	1
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 2.4 מ'	2

#### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה בקו בניין קדמי של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לאור המלצת צוות השימור והתאמת הבינוי החדש לקיים בחלקות גובלות ורוח הוראות התוכנית החלה.	1
הקלה לא רלוונטית - שכן המבוקש בהתאם למותר ע"פ תקנות החוק.	2

תאריך הודעה אחרונה: 06/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

#### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 04.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 12.09.2024

מבנה מגורים חדש ובו 1 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר.

#### דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

#### מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

#### חסרים:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

#### חוות דעת:

שטח המגרש קטן מ-300 מ"ר ולכן לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2 החניות בנדרשות בתקן.

#### המלצה:

עמ' 199

מידע: 21-01920 רישוי: 24-0513 ת.בניין: 0151-031

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

### **אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.09.2024**

בית חד משפחתי:

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

פתיחת השער תאפשר את הוצאת מכל האשפה לצורך פינוי האשפה - ייבדק בשלב הגמר.

### **אזריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.09.2024**

יש להציג פריסת גדר קדמית בקנ"מ 1:100 - מבט מחוץ למגרש אל המגרש. הפריסה תכלול מפלסים ומפלסי הקרקע הטבעית והמתוכננת בציון חומרי גמר. גובה הגדר יהיה 2 מ' בהתאם לתוכנית הבינוי המחייבת שמפורטת בתיק המידע - תנאי טכני. רצועת גיבון: לא רלוונטי בשל אורך החזית במגרש. נטועים שני עצים - מאושר. סכימת החלחול מאושרת. התווספו תנאים להתחלת עבודה בנושא אסבסט.

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

(ע"י אשר פדי 10.10.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

### **חו"ד נוספות:**

**מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 14.08.2023)**

חו"ד לתיק ורוד

שלום, התכנית שהוזנה למגירת 100 במערכת בתאריך 08.08.23 נבדקה ואושרה במח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה:

03/08/2023

### **שטיין 7 פינת אחווה 31- מבנה מקורי מאבן כורכר באזור לשימור לפי תכ' 2277 חוות דעת מח' שימור לבקשה לבנייה חדשה עם שמירת אלמנטים מהמבנה המקורי**

מדובר במגרש הממוקם בתחום אזור לשימור עם מבנה מקורי חד-קומתי מאבן כורכר שנבנה בשכונה היסטורית נווה צדק. הבקשה היא לבנייה חדשה לפי הוראות תכנית 2277, תוך שמירת אלמנטים מקוריים – חלק מקירות מעטפת של שתי חזיתות המבנה המקורי מאבן כורכר, הקיימים בקו בניין "0" לאורך רח' שטיין ואחוה, כולל שמירת הפתחים המקוריים והתאמתם לתכנון המוצע. מבקשים בנייה בקיר משותף עם המבנה השכן באחוה 29. בנוסף, מבקשים לכנות מרתף חדש עם חצר מונמכת. התכנון המבוקש עבור יח"ד אחת במבנה.

### **- להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:**

- אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה בתנאים הבאים:

- יש לציין כי המבנה המקורי נמצא בתוואי קן בניין 5.0 מ' לאורך רח' שטיין, שהוגדר בהוראות התכנית כפנוי מבנייה ומיועד לגינה. מכיוון ומדובר במבנה קיים במגרש קטן, פינתי וממוקם באזור לשימור, ניתן מבחינת מח' השימור בהתייעצות עם יחידה המשפטית ומח' רישוי להמליץ על שמירה של חצי מאורך המבנה הקיים,

עמ' 200

מידע: 21-01920 רישוי: 24-0513 ת.בניין: 0151-031

- הממוקם בקו בניין "0" לרח' שטיין ולאפשר תוספת קומה חדשה מעליו. הדבר מומלץ משיקול דעת מח' השימור, המסתמכת על מקרה דומה של שמירת מבנה קיים בתוואי קו בניין 5.0 מ' בשטיין 27 ובהתחשב למצב הנתון של המגרש הקטן הפינתי, שאחרת לא יתאפשר בו מימוש זכויות הבנייה.
- מבקשים לכנות בקו בניין צדדי "0" עם המגרש השכן באחוזה 29, שאינו בנוי בקו בניין "0". מבחינת מח' השימור ניתן להמליץ על בנייה המבוקשת בקו בניין "0" עם השכן בתנאי שהקיר הקיים בגבול בין המגרשים, שנבנה בהיתר בגובה של שתי קומות ע"י השכן באחוזה 29, יהיה מקול במח' הרישוי כמו "קיר משותף" ובתנאי של הסכמת השכן מאחוזה 29 לבנייה המוצאת במגרש אחווה 31.
- ישוקמו וישומרו קירות המבנה המקורי מאבן כורכר וישולבו בתכנון החדש. חלונות המקוריים ישוחזרו לפי הפרטים המקוריים תוך התאמה למידות גובה המבוקש. תנאי לאישור אכלוס וגמר המבנה – השלמת עבודות שימור האלמנטים המקוריים כחלק מפרויקט כולו, השלמת עבודות פיתוח שטח המגרש.
- מבקשים לכנות מרפסות בקומה א' החדשה – ניתן להמליץ מבחינת מח' השימור בתנאי שיוצג פתרון סביר לפתיחת התריסים הציריים בפתחים הגובלים עם המרפסת. במידה ולא ניתן יהיה לפתוח התריסים – לא יאפשרו מרפסות בחזיתות.
- גישה לארונות לחיבור מערכות הטכניות, פחי אשפה, בלוני גז, גמל מים תהיה מתוך המגרש, כמסומן בגוף ההגשה. לא יאושרו פתחים בגדר/בחזיתות המבנה.
- לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית/ציוד מ"א מעבר לשיפוע גג הרעפים.
- לא יאושרו חלונות אלומיניום, חלונות לפתיחה הזזה בחזיתות המבנה. לא יאושר זיגוג חלבי.
- יתואמו הפרטים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
- יש למלא את כל דרישות הוועדה ובמידת הצורך לתאם שינויים מול מח' השימור.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

### **להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:**

- **צנרת מים, דלוחין ושופכין**  
לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.  
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.  
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.
- **מרזבים**  
יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.  
במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.  
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.
- **תקשורת וחשמל**  
פירוק חיבור חשמל עילי.  
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.  
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.
- **גז**  
צנרת הגז ליח' דיור תהיה מוסווית בתוך המבנה.
- **טיח וצבע**  
הקירות המקוריים והקירות החדשים להמשך לקירות המקוריים יטווחו בטיח על בסיס סיד.  
טקסטורת הטיח, כולל סוג השליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור וש"מ. אופן יישום הטיח ושליכות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ.  
סוג צבע יתאים לסוג הטיח, הכל באישור מח' השימור וש"מ.  
מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

עמ' 201

מידע: 21-01920 רישוי: 24-0513 ת.בניין: 031-0151

#### - **מרפסות**

יתואמו פרטי המרפסות, כולל עובי, חתך, פרטים אדריכליים, פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

#### - **פתחים**

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ. יש לתאם פרטי נגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

#### - **מזגנים ומערכות טכניות**

יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני מתן ההיתר. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו בערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

#### - **מעלית**

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

#### - **גג המבנה**

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

#### - **פיתוח שטח**

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- 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.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן – תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אור גולן 28.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 202

מידע: 21-01920 רישוי: 24-0513 ת.בניין: 0151-031

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.10.2023)**

המלצה לתת היתר  
חלקה 114 בגוש 6929 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.10.2023)**

המלצה לתת היתר

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)**

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת לרבות שימור קירות החזיתות הקדמיות, הכוללים:

- **בקומת קרקע קיימת:** הריסת קירות פנים וחלק מקירות המעטפת ובנייתם מחדש לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור בין כל הקומות;
  - **הקמת קומת מרתף חדשה** עבור חדר משחקים, חדר אחסון ומערכות, ממ"ד ויציאה לחצר אנגלית;
  - **הקמת קומה א - חדשה:** המכילה חדרי שירות ו 2 חדרים;
  - **הקמת עליית גג:** 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**

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

**תנאים בהיתר**

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

#	התנאי
4	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום _____
	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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

#	התנאי
1	הנחיות לשיפוץ בית לשימור השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"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

#	התנאי
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 ולמבקש

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:
    - בקומת קרקע קיימת: הריסת קירות פנים וחלק מקירות המעטפת ובנייתם מחדש לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור בין כל הקומות;
    - הקמת קומת מרתף חדשה עבור חדר משחקים, חדר אחסון ומערכות, ממ"ד ויציאה לחצר אנגלית;
    - הקמת קומה א - חדשה: המכילה חדרי שירות ו 2 חדרים;
    - הקמת עליית גג: 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	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 בחו"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
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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1062	תאריך הגשה	30/07/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מגדל 1א	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/88	תיק בניין	0153-001
מס' תב"ע	1, 3501, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	293.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב.רחביה יזום והשקעות בע"מ	אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553
בעל זכות בנכס	ב.רחביה יזום והשקעות בע"מ	אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553
עורך ראשי	פאולה ליאני	לפין 8, תל אביב - יפו 65258
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמנון גולן	אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553

### מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

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 לחצר 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.

### מצב קיים:

המגרש ריק מבניה.

## בעלויות:

הנכס בבעלות חברת ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ והבקשה חתומה ע"י מיופה כח מטעם החברה.

## התאמה לתב"ע (תכנית 3501 אזור מגורים)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות כפוף למגבלות עיצוביות	+ 2 עלית גג	+ 2 עלית גג	
סך כל השטחים 140% משטח המגרש לא כולל עליית גג	293 מ"ר + 140% = 410 מ"ר	364 מ"ר	
עליית גג	בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה	עליית גג - 103 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב מגדל	0 מ' בחזית קדמית תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ובכל מקרה לא מעבר לתחום המסעה	0 מ' הבלטת מרפסת 90 ס"מ רוחב המסעה 100 ס"מ	
צדדי מערכי	2.50 מ' קו בניין צדדי 0 מ' מותר במידה ומתקיים אחד מהתנאים: 1. המגרש הגובל בנוי בקו בנין צידי 0 מ'. 2. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לבניה בקו צידי משותף 0 מ'.	0 מ'- קיר משותף, 2.5 מ' מקו בנין שכן	2.5 מ' חריגה בגבול של קו מגרש השכן (מערכי) במקום שבו הקיר איננו משותף, ניתן לאשר, ראה הערות
צדדי מזרחי	2.50 מ'		
אחורי	4 מ'	2.50 מ' 4 מ'	
שטח לא בנוי רציף	20% משטח המגרש	26% משטח המגרש	
צפיפות שטח יחידת דיור	410 מ"ר / 80 מ"ר = 5 יח"ד	2 יח"ד	197.7/293

עמ' 207

מידע: 23-01176 רישוי: 24-1062 ת.בניין: 0153-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי + שרות שארית שווה או גדולה מ-0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת			
גובה רכס הגג  תחילת שיפוע הגג מעל לגובה זה תאושר הבניה רק בתוך שיפועי הגג	10.6 מ'	10.6 מ'	6.04 מ'
שיפוע גג רעפים	40%-50%	41%	
תכנית קרקע	$410 \text{ מ"ר} * 80\% = 328 \text{ מ"ר}$	$181.7 \text{ מ"ר} = 63\%$	
מפלס הכניסה המפלס שבין 0 ל- +0.30 ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש... ייקבע לפי המפלס הגבוהה מבין החזיתות הקדמיות	0.00 = 5.28 מפלס מקורי לפי המלצת צוות השימור		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
------	------	-------	-----------

עמ' 208

מידע: 23-01176 רישוי: 24-1062 ת.בניין: 0153-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/חדר משחקים/ חדר כושר משותף/ממ"דים	
תכסית	80%	67%	
גובה	4 מ'	3.15 מ' 3.61 מ'	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
בהתאם להוראות התכנית		X	מרפסת
		X	בריכות שחיה
תואם		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

### הערות נוספות:

<p><b>קו בנין צידי</b> - באזור שבו אין חפיפה עם קו בנין משותף יש לסגת 2.5 מ' או להביא הסכמה בין בעלי המגרש הצמוד לבניה בקו צדי משותף 0 מ' בהתאם להוראות התכנית 3501-הוצגה הסכמה וכמו כן הכל נעשה בתיאום מקדים עם מחלקת שימור והשירות המשפטי.</p> <p>הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התכניות התקפות, ניתן זמן לעורך הבקשה לבצע את התיקונים בהתאם.</p>
---

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת בריכת שחייה פרטית לבניין בן 2 יח"ד. בריכה בקומת קרקע בגינה אחורית ובריכה במרפסת קומת הגג.

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מבוקשת הקלה לבריכת שחייה בעורף המגרש ובמרפסת הגג לטובת שיפור ומיטוב תכנוני עבור המבקשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. אין מניעה מלאשר שכן אין פגיעה בחלקות סמוכות ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך הודעה אחרונה: 18/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 26.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.10.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 06/10/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 06/10/2024 למגירה 2500

### הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

### דרישת התקן:

2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

### מתוכנן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי במכפיל חניה (דו חניון)  
מתכנן: דרך ארץ הנדסה

### חסר:

0.66 מקומות חניה לרכב פרטי

### חוות דעת:

- מתקן החניה (דו חניון) המוצע מתוכנן בהתאם למפרט הטכני המצורף למגירה 1500
- נדרש ומתוכנן קיטום של גבולות המגרש בקומת קרקע בלבד בפניה הדרום-מזרחית לטובת מדרכה ציבורית והסדרי בטיחות תנועתית
- בשל אופי השכונה, קווי הבניין של המגרש וזיקת ההנאה הנדרשת, ניתן לאשר את מיקום מכפיל החניה המבוקש
- מיקום הכניסה למגרש והתכנית התנועתית אושרה באגף התנועה

### המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור
- להעביר לוועדה לאישור 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, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

### **אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.02.2025**

בית דו משפחתי.

מוצג מסתור אשפה עבור שני מכלי אשפה בנפח של 360 ליטר כ"א. מיקומו של המסתור מאושר, אולם שער המסתור אינו נפתח כהלכה באופן שמאפשר את הוצאת מכלי האשפה לצורך פינויו. נדרש לשנות זאת באמצעות סידור אחר של המסתור או שינוי המיקום של השער, ניתן להציב מכל אשפה אחד בנפח של 360 ליטר (במקום 2) - נכתב תנאי טכני.

עמ' 210

מידע: 23-01176 רישוי: 24-1062 ת.בניין: 0153-001

## אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 16.09.2024

יש לשנות את מיקום גמל המים ביחס לשער המסתור וביחס לפחי האשפה משום ששער המסתור אינו נפתח עד הסוף - תנאי טכני.  
שטח המגרש קטן מ-300 מ"ר, סכימת החלחול מאושרת.  
מסומנים במגרש 3 עצים לנטיעה - מאושר.

### חו"ד נוספות:

#### מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 25.03.2024)

חו"ד לתיק ורוד שלום,  
התכנית שהוזנה למערכת ב-25.03.24 נבדקה במח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה:

18/03/2024

### מגדל א1 - מבנה חדש במרקם לשימור באזור נווה צדק חוות דעת מח' השימור לבקשה להיתר

מבקשים לבנות בית מגורים חדש בן שתי קומות ועליית גג עבור שתי יחידות דיור על מגרש ריק במרקם לשימור – בשכונה ההיסטורית נווה שלום. הבניין יבנה בקו בניין "0" עם המבנה השכן ברח' מגדל 1. בפניה הדרום-מזרחית של המגרש ישנו אלמנט ארכיטקטוני לשימור – קטע גדר עם שער כניסה לאתר ההיסטורי וחלק ממדרגות אבן, שמהווה אלמנט בלתי-נפרד מהמבנה ההיסטורי השכן במגדל 3 - בית כנסת וותיק שהוכרז כאתר לשימור מכוח תכנית 3501 (שטח זה מסומן ב-HATCH בתכנית קומת קרקע).

#### להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

נתין לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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. גישה לארונות לחיבור מערכות תהיה מתוך המגרש, לא יאושרו פתחים טכניים לכיוון הרחוב.
5. לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית/ציוד טכני מעבר לשיפוע גג הרעפים/מעקה גג בנוי.
6. יתואמו פרטים אדריכליים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
7. אם מבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.
8. יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו.

#### להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

#### - צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.  
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.  
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

#### - מרזבים

יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם. במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

#### - תקשורת וחשמל

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

#### - טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור וש"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ. סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור וש"מ. מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

#### - מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

#### - פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ. יש לתאם פרטי נגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

#### - מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

#### - מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

#### - גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

#### - פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

עמ' 212

מידע: 23-01176 רישוי: 24-1062 ת.בניין: 0153-001

- 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.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן – תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור  
נדיה חמלניצקי

#### **מי אביבים - (ע"י 30.07.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

#### **הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 25.03.2024)**

המלצה לתת היתר  
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה ואושרה במפ"י 01/2024

#### **נכסים - (ע"י ענת איבגי 19.05.2024)**

המלצה לתת היתר  
העירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בממכר בחלקה 80 בגוש 6927.

במגרש נעשתה ונרשמה פרצלציה והמבוקש הינו **בחלקה 88 בגוש 6927** לפי הרישום החדש.

בתאריך ה 16/8/2023 נחתם הסכם מכר בין העירייה ובין המבקש לרכישת הממכר. בהתאם לזכיית הצעת המבקש במכרז.

התמורה שולמה במלואה.

העירייה נתנה את הסכמתה לכך שהבנייה בחלקה 69 בגוש 6927 ברחוב מגדל 1 תל אביב-יפו תעשה בקו 0.0 לממכר, ומנגד קיבלה התחייבות של הבעלים בחלקה 69 לכך שהבנייה בממכר תעשה בקו 0.0 לחלקה 69; הכל כמפורט בכתב ההתחייבות.  
בגין כתב ההתחייבות נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים בחלקה 69.

בתחום הממכר ניצב חלק מגרם מדרגות המוליך למבנה הניצב בתא השטח 302 שצמוד לממכר. המבנה האמור וכן גרם המדרגות המוליך אליו (לרבות אותו חלק של גרם המדרגות שניצב בתחום הממכר) הוגדרו כמבנה לשימור.  
על כן לא ניתן יהיה להרוס את גרם המדרגות או לשנות בו דבר בלא אישור בכתב ממחלקת השימור באגף הנדסה של העירייה.  
בכוונת העירייה לבצע עבודות שימור במבנה שניצב בתא שטח 302 וכן של גרם המדרגות (לרבות אותו חלק שניצב בתחום הממכר).

עמ' 213

מידע: 23-01176 רישוי: 24-1062 ת.בניין: 0153-001

הרוכש יפעל בהתאם להנחיות מחלקת השימור בכל הקשור בגרם המדרגות, ובכלל זה ימנע מפגיעה בגרם המדרגות, יבצע פעולות טרומ שימור (ככל שיידרש) ויאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה גישה סבירה לגרם המדרגות בתחום הממכר, באופן שיאפשר לה ו/או למי מטעמה לבצע את עבודות השימור של גרם המדרגות והמבנה.

שטח של כ- 11 מ"ר (4.0 מ' X 2.7 מ') מתוך הממכר שכולל את גרם המדרגות ומרווח מסוים מעבר אליו ישמש באופן קבוע לטובת שיפוץ, אחזקה ושימוש חופשי בגרם המדרגות ולצורך מעבר לתא שטח 302 שבו ניצב המבנה לשימור. על מנת להבטיח את האמור תירשם ביחס לאותו שטח של כ- 11 מ"ר זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או לטובת כל נהנה אחר כפי שייקבע על ידי העירייה. זכויות הבניה בממכר לא יגרעו עקב השימור של גרם המדרגות ו/או יצירתה של זיקת הנאה ביחס אליו.

שטח זיקת הנאה סומן בתכנית הבקשה.

תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם חלקה 89 ביעוד מבנה ציבור.

### תנאי לגמר:

12. רישום הממכר ע"ש הרוכש.

13. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

### לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 22.05.2024)

המלצה לתת היתר

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

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 לעלית הגג.

- עלית 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 חניה 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**

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

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	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**

#	התנאי
1	תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע
2	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום _____ 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**

#	התנאי
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

#	התנאי
4	ניתנת לפיצול 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 ולמבקש

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 שחייה
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

#	תנאי
	לשימור יירשם כזיקת הנאה, לא ניתן יהיה לכנות 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 _____
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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0287	תאריך הגשה	22/02/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	

כתובת	לוינסקי 109	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6946/27, 6946/26	תיק בניין	0035-109
מס' תב"ע	1, 287, 219, 1375, 44, 9139, אף, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	390.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת אלפא י.ג יזמות ובניה בע"מ	בקר 11, ראשון לציון 7535917
בעל זכות בנכס	הרצל בן צדוק	לוינסקי 109, תל אביב - יפו 6605223
בעל זכות בנכס	יוסף בן צדיק	לוינסקי 109, תל אביב - יפו 6605223
בעל זכות בנכס	עמנואל בן צדיק	לוינסקי 109, תל אביב - יפו 6605223
עורך ראשי	אורית פנחס	מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	מרדכי חסון חסון	בקר 11, ראשון לציון 7535917

## מהות הבקשה: (חיים כהן)

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 גיבון ונטיעות חדשות, מתקנים טכניים וחניות אופניים.

## מצב קיים:

(-) מבנה קיים, בן 3 קומות בקיר משותף עם סככות וגדרות מיועדים להריסה לטובת הקמת בניין חדש.  
(-) מדובר במגרש אי רגולרי שנוצר ע"י איחודן של שתי חלקות מקור (חלקה 26 וחלקה 27 בגוש 6946) על פי החלטת ועדה מתאריך 05/08/2009 וחלק ממנו מיועד להפקעה לטובת הרציף העתידי של קו הרק"ל הסגול שעתיד לעבור בתחום הדרך הסמוכה.

עמ' 218

מידע: 23-00562 רישוי: 24-0287 ת.בניין: 0035-109

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
אישור ועדה להקמת 4 קומות למגורים עם בניה על הגג מעל קומת קרקע מסחרית עבור 13 יח"ד עם חניה בתחום המגרש.			2010	10-0792
אישור הועדה לאפשר השתתפות בקרן חניה עבור כל מקומות החניה הדרושים כתוצאה מדרישת נת"ע שלא ניתן להסדיר חניה בתחום המגרש. הבקשות הנ"ל לא התממשו לכדי היתר בניה.			2012	12-0795

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

**בניה על קרקעית (תכניות: 44, אף, 219, 1375 מדיניות: 9139).**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטחים עיקריים</b>	<p>- 731 מ"ר המהווים 187.5% משטח המגרש בחלוקה הבאה:</p> <p>1. 50% שטח קומת הקרקע</p> <p>2. 50% עבור כל אחת מ-2 קומות טיפוסיות.</p> <p>3. 37.5% שטח קומת ביניים.</p> <p>- בהתאם לפרוטוקול 219 ניתן להפוך את קומת הביניים לקומה מלאה בהליך של הקלה במסגרת הזכויות המותרות במגרש.</p>	<p>798 מ"ר בשש קומות שוות ע"י ביטולה של קומת הביניים.</p>	<p>חריגה של 67 מ"ר אשר פורסמה במסגרת ההקלות הבאות:</p> <p>- תוספת 6% משטח המגרש שניתן לאשר לצורך שיפור תכנון במגרש האי רגולרי.</p> <p>- תוספת 5% משטח המגרש בגין הוספת 2 קומות בהקלה כמבוקש בהמשך.</p> <p>- תוספת 5% משטח המגרש בגין הוספת מעלית.</p> <p>- הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה וסידור השטחים בשש קומות שוות.</p>
<b>שטחי שירות</b>	<p>219 מ"ר (המהווים 30% מסך השטח העיקרי המותר) + שטחי מיגון לטובת המגורים והמסחר.</p>	<p>225 מ"ר (המהווים 30.7% מסך השטח העיקרי המותר) לא כולל שטח המקורה עבור קולונדה ושטחי המיגון לקומת המסחר (כמפורט בהמשך).</p>	<p>חריגה מזערית של 0.7% משטח השירות המותר שניתן לאשר.</p>
<b>קו בנין</b>	- 4 מ' בקומת הקרקע לטובת	חריגה של 0.3 מ' מקו הבניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>לחזית רחוב לוינסקי</b>	קולונדה 0- מ' בקומות העליונות.	לטובת הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות.	
<b>קו בנין אחורי</b>	5 מ' - לפי מדיניות 9139 שאושרה בשנת 2022 לא תומלץ הקלה בקו הבניין הנ"ל.	4.5 מ' - בליטה של 2 מ' מקו הבניין לטובת הבלטת גזוזטראות.	- חריגה של 10% מקו הבניין המותר שפורסמה בגינה הקלה שניתן לאשר כחריגה מהמדיניות בשל היותו של המגרש אי רגולרי.  - חריגה של 40% מקו הבניין המותר לטובת גזוזטראות שפורסמה בגינה ה'לה שניתן לאשר לטובת רווחת הדיירים.
<b>קו בנין צידי מערבי</b>	3 מ'	בהתאם לנקבע בתכנית.	
<b>קו בנין צידי מזרחי</b>	בקיר משותף חופף ובקטע שאיננו בקיר משותף 2.5 מ'.	בהתאם לנקבע בתכנית.	
<b>מספר קומות</b>	סה"כ 4 קומות ( 3 קומות +קומת ביניים).	6 קומות	תוספת של 2 קומות שפורסמה כהקלה שניתן לאשר.
<b>צפיפות</b>	בהתאם למדיניות 9139: שטח דירה ממוצע 70 מ"ר כולל קומת הגג וללא שטחי שירות משותפים מחוץ לדירה.	שטח דירה ממוצע בכל הבניין 65 מ"ר.	חריגה של 5 מ"ר מהנקבע במדיניות שניתן לאשר לפי המפורט בהמשך.
<b>מספר יח"ד כולל הדירה על הגג.</b>	15 יח"ד (על פי תחשיב הצפיפות כמפורט מעלה ולאחר הפחתת השטח העיקרי המוצע בקומת המסחר).	16	ראה הערה כמפורט בהמשך.
<b>שימושים</b>	בהתאם למדיניות: שימושים שאינם למגורים בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.	בהתאם לנקבע במדיניות.	
<b>בינוי</b>	בהתאם למדיניות קומת הקרקע בגובה נטו של עד 5 מ'.	בהתאם לנקבע במדיניות.	

**בנייה על הגג (תכנית: ג1 מדיניות 9139)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>תכנית הבניה על הגג.</b>	65% משטח הגג.	כ-65% משטח הגג.	שטח פני הגג חורג מתכנית הקומה שמתחת לגג בניגוד להנחיות המרחביות. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
<b>שטח דירת</b>	שטח דירת גג לא יפחת מ80	בהתאם לתקנות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גג.	מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.		
גובה הבניה על הגג.	- גובה קומת הגג 3 מ' מפני הגג כאשר הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג כולל מתקנים לא יעלה על 5 מ'.  - בהתאם להנחיות המרחביות: גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ'	גובה חדר היציאה לגג חורג מ-3 מטר כאשר הגובה הכולל המוצע הינו 5.2 מ'. כמו כן גובה מעקה הגג הוא 1.7 מ'.	גובה חדר היציאה לגג והגובה הכולל חורג מהנקבע בתכנית וללא הצדקה לכך. כמו כן גובה מעקה הגג חורג מהנקבע בהנחיות המרחביות.  תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
נסיגות בבניה על הגג.	2 מ' מקו החזית הקדמית של הבניין והיצמדות לקווי החזיתות האחרות בכפוף לאישור מה"ע.	בהתאם לתקנות.	
פרגולות על מרפסת הגג	- שטח הפרגולה 50 מ"ר או 25% משטח מרפסת הגג.  - 1.2 מ' נסיגה בין הפרגולה לקווי החזיתות	לא הוצגו פרטי הגמר של הפרגולה וכמו כן נראה שהפרגולה מוצמדת לחזיתות הצידיים של המבנה ללא נסיגה מהן כך שלא ניתן לבדוק את שטחי הפרגולה המוצעים.	לא נשמרות נסיגות ולא הוצגו פרטי הגמר של הפרגולה. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
מתקנים טכניים על הגג העליון.	המתקנים הטכניים ימוקמו כך שתישמר נסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני ביותר.	ללא נסיגה בין מעקה הגג למיקום המעבים וקולטי השמש המוצעים על הגג העליון.	לא נשמרת נסיגה בין המתקנים הטכניים למעקה הגג בניגוד לנקבע בתכנית ג1. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.

**בניה תת קרקעית (תכניות: ע1).**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות מרתף	2	1	
גובה קומת מרתף	גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ' נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה).	כ-3 מ' בהתאם לנקבע בתכנית.	
תכסית	עד 80% משטח המגרש.	58% בהתאם לנקבע בתכנית.	
שימושים	שטחים נלווים ושטחי שירות.	בהתאם לנקבע בתכנית.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		X	גודל חזרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
כמפורט מעלה	X		שטח המצללה

הערות	לא	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מרפסת		X	
פיתוח שטח/ גדרות		X	
מפלס כניסה קובעת		X	
חלחול		X	

### הערות נוספות:

1. בהתאם לתכנית 1375 (הסדרת דרכי הגישה לתחנה המרכזית לשם שיפור תנועת כלי רכב) אשר הופקדה בשנת 1970: הבינוי במגרש הנדון מחייב קולונדה כאשר קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בנסיגה של 4 מ' לאחר הפקעה ובקומות העליונות 0 מ'. על פי חו"ד משפטית שניתנה במסגרת הבקשה הנוכחית ניתן לאשר תוספת שטחים עבור הקולונדה מכח תכנית 1375 היות והתכנית הנ"ל הופקדה לפני אישור תקנות חישוב השטחים בשנת 1992 וניתן לראות כאילו מוסיפה גם את השטח מתחת לקולונדה לתכניות הראשיות. פרשנות זו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית אשר לא ביקשו לפגוע בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות הראשיות וכן מסעיף היחס לתכניות הראשיות.

2. מקריאת נוסח הדראפט שעלה לוועדה לאישור תוספת שטחי שירות לתכנית F ניתן לראות כי התחשיב שנעשה ועל פיו קבעה הועדה כי היקף שטחי השירות יהיה 30% מסך השטחים העיקריים המותרים אינו לוקח בחשבון את שטחי המיגון הנדרשים לטובת השטחים המסחריים בקומת הקרקע אלא רק את שטחי המיגון לפי מספר יח"ד המותרות. לפיכך בהתאם לסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה ניתן להוסיף את תוספת השטח עבור שטחי המיגון בקומת המסחר על מנת לעמוד בדרישות המיגון.

### 3. לעניין הצפיפות ומספר יח"ד:

לבקשה צורפה מכתב מהיזם להחריג את הבקשה הנ"ל ממדיניות 9139 המחייבת דירות בגדול ממוצע של 70 מ"ר (שטח פלדלת) כולל הדירות על הגג מתכנית ג1. לטענת היזם בשל מורכבותו של הפרויקט בגלל מיקומו בסמוך לרציף המתוכנן של הרק"ל, נוצרו עיכובים רבים שלא מצידו שגרמו בסופו של דבר לתפוגת התוקף של תיק המידע הקודם משנת 2020 שהתבסס על מדיניות הצפיפות הקודמת באזור (שטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד) ולהטענת תיק מידע חדש בחודש מרץ 2013 שהצפיפות בו נגזרה ממדיניות 9139.

לטענת היזם לאחר חתימת הסכם הקומביניציה בינו לבין הבעלים פנה אדריכל מטעמו אל נת"ע באפריל 2021 (כשנה לאחר קבלת תיק המידע) על מנת לראות האם קיימת היתכנות לפרויקט. לאחר שהובהר כי לא צפויה בעיה כלשהיא נפתחה בקשה מקוונת לתיאום עם נת"ע בנובמבר 2021 לפי דרישת תיק המידע הישן. במשך כ-11 חודשים התנהל היזם מול נת"ע עד שבחודש מרץ 2022 התקיימה פגישת זום מול נת"ע בה נקבע כי לא נמצא מיקום תקני לרחבת כיבוי האש במגרש בשל תכנון הרציפים של הרק"ל והיזם נשלח למצוא פתרון לבעיה מול כיבוי אש/מה"ע או לחילופין לקבל פטור מתכנון רחבת כיבוי אש. במקביל לכך פעל היזם לקבל פגישת ייעוץ מול מהנדסי הרישוי לקידום הפרויקט על פי המתווה הישן עד שבחודש אפריל 2023 התקבל אישור נת"ע לעניין.

פתרון הכבאות המוצע הינה פריסה של ספרינקלרים ברחבי הבניין והגדלת חדרי מאגר המים והמשאבות בקומת המרתף. הפתרון חייב לקבל אישור מרשות הכבאות לאחר החלטת ועדה.

לאחר קבלת אישור נת"ע בחודש אפריל 2023 התגלה ליזם כי קימת בעיה נוספת והיא גישה למגרש מרחוב לוינסקי בעת ביצוע עבודות הרק"ל. בחודש מאי 2023 קיים היזם פגישה מול גורמים במערך הרישוי בעירייה בה הוסבר לו כי מבחינתם אין בעיה להגשת הבקשה להיתר בניה ורק לאחריה היזם ידאג להשיג את אישורה הסופי של נת"ע. כחודשיים אחרי הפגישה מול מערך הרישוי קיים היזם פגישה מול צוות המתכננים של נת"ע והוחלט כי ניתן לפתור את הבעיה באמצעות תיאום מוקדם של כל

העבודות בשטח ומבחינת נת"ע יש אישור להגיש את הבקשה להיתר בניה. הפתרון המוצע היה כי תתאפשר גישה מרחוב לוינסקי כאשר תידחה בנייתו של מקטע הרציף המתוכנן בסמוך לבניין על מנת לאפשר גישה למגרש בעת ביצוע העבודות.

לאחר כל העיכובים המפורטים מעלה פג תוקפו של תיק המידע לפיו הוכנה הבקשה ועל פיו נעשו כל פגישות התיאום והייעוץ המוקדם מול גורמי הרישוי והיזם כאמור נאלץ להגיש תיק מידע חדש שמתבסס על מדיניות החדשה של נוה שאנן 9139.

ברוח הדברים הנ"ל ולפי המפורט מעלה אציין כי החריגה ממדיניות הצפיפות מתבטאת בתוספת יח"ד אחת בלבד ובתכנון יחידות דיור בגודל ממוצע של 65 מ"ר במקום 70 מ"ר. אדגיש כי לפי המדיניות הישנה מספר היח"ד שהיה מותר לאשר היה עומד על כ-20 יח"ד ללא יח"ד על הגג ועל כן מדובר בחריגה מזערית ממדיניות הציפוף באזור זה שניתן לאשר.

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2	בנייה בקיר משותף (קו בניין 0) עם מבנה צמוד בלוינסקי 113.
3	בנייה בקו בניין צדדי 2.5 מ' בהמשך לקיר המשותף.
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 187.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
6	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 187.5% המותרים על פי תכנית 44 בשל תוספת 2 קומות
7	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע וגג
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
9	הקלה מנסיגה בכניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית ומזרחית
10	הקמת ג'קוזי במרפסת הגג העליון בחזית המבנה.
11	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 187.5% המותרים, עבור התקנת מעלית

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון במגרש אי רגולרי.
2	אינה הקלה שכן בהתאם לתכנית התקפה ולמדיניות החלה באזור חובה לבנות בקיר משותף חופף.
3	אינה הקלה שכן תכנית 44 מתירה נסיגה בקו בניין של 2.5 מ' בקטע שאינו בקיר משותף חופף.
4	ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון בשש קומות שוות.
5	ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון.
6	ניתן לאשר בשל תוספת 2 קומות בהקלה.
7	ניתן לאשר בהתאם למספר הקומות המותרות באזור.
8	ניתן לאשר חריגה מקו בניין אחורי בהיקף של 40% לטובת הבלטת גזוזטרא למען רווחת הדיירים.
9	אינה הקלה שכן תכנית ג1 מאפשרת היצמדות לחזיתות הצדדיות בכפוף לאישור מה"ע.
10	הקלה שאינה רלוונטית כי לא מתוכנן ג'קוזי בגג העליון.
11	ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון.

עמ' 223

מידע: 23-00562 רישוי: 24-0287 ת.בניין: 0035-109

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.03.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - שירלי בר 23.07.2024**

חוות דעת מתוקנת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 18/07/2024  
הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו:

א. 16 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

ב. 161 מ"ר שטח מסחרי

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

19.22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נגיש

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

17 מקומות חניה לאופניים: 8 בשטח הפיתוח ו-9 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

19.22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נגיש

4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

הבקשה נמצאת במקטע רחוב לוינסקי בקרבת קו רכבת סגול - ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002ב' מיום 12/02/2020 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

**אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 07.08.2024**

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור בית משותף ובו 16 דירות וכ-160 מ"ר מסחר

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.

**גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 30.11.2021**

במגרש ובסביבתו אין עצים, קיים עץ במדרכה מרוחק מהבניה המבוקשת.

מוצג שטח חלחול מספק במגרש.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

**אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 23.07.2024**

התכנון מאושר.  
שטח החלחול: תקין

### **חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 12.07.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 03.07.2023)**

המלצה לתת היתר  
התצ"ר 171/2012 אושרה כשרה לרישום ב15.10.2012. ניתנה הארכת תוקף תצ"ר עד 19.6.2025

**נכסים - (ע"י טל נחשון 08.08.2023)**

המלצה לתת היתר  
חלקה 26 בגוש 6946 בבעלות פרטית

מגירה 100:  
סומן שטח ההפקעה לנת"ע לפי תת"ל 70א

מגירה 2000:  
הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.07.2023)**

המלצה לתת היתר

### **חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)**

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 תוספת 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 לחו"ד מכון הרישוי לאפשר פטור מתשלום קרן חניה לפי תקנה 20 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**

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

#	התנאי
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.
3	פתרון הכיבוי יהיה באמצעות ספרינקלרים שפרוסים בבניין ובאישור רשות הכבאות. 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**

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

#	התנאי
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

#	התנאי
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 ולמבקש

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 קלונדה 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 תוספת 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 לחו"ד מכון הרישוי לאפשר פטור מתשלום קרן חניה לפי תקנה 21 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

#	תנאי
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 תבצע מול אגף הנכסים.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת 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.

עמ' 228

מידע: 23-00562 רישוי: 24-0287 ת.בניין: 0035-109

#	תנאי
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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	23-0652	תאריך הגשה	02/05/2023
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	גוש/חלקה	יסוד המעלה 49	שכונה	נוה שאנן
מס' תב"ע	9032/5		תיק בניין	0039-049
		219, 287, 44, 56, 9004, 9086, 9139, אף, ג, ע, 1,	שטח המגרש	445.00
		תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זוארץ יסוד המעלה 49 בע"מ	כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	רבי חמדני	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	ספירה כהן	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	אברהם כהן	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	דניאלה שלמה	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	אבישי בן חיים	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	גליה בן חיים	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	אורן חיים שנבל	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	גיא חסון	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	שלי ויסברם	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	אמנון ספקטור	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	ליאת יהלומי	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	מיטל חסון	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	עמוס יהלומי	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	מרים גולדברג	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	יורם הקר	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	אירית גרנות	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	יצחק חגואל	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	ראובן פיטרמן	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	רבקה שמיאן	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	ציון שמיאן	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	חביבה טנגבאום	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	סן שוז בע"מ	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
בעל זכות בנכס	הרצל גולן	יסוד המעלה 49, תל אביב - יפו 6605549
עורך ראשי	דרור רימוק	בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מיופה כח מטעם המבקש	חי זוארץ	פינסקר 62, תל אביב - יפו 6356823

## מהות הבקשה: (חיים כהן)

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 גיבון 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 .

### מצב קיים:

על המגרש - קיים מבנה משנות השישים שבנוי בסטייה כלפי מאושר בהיתרים לרבות :

- א. הפיכת קומת המרתף שאושרה בהיתר לקומה רגילה ע"י יציקת רצפת הקומה בגובה 1.3 מ' מעל המאושר בהיתר ויצירת הפרש של כחצי מ' בלבד בין רצפת אותה קומה למפלס פני הקרקע הסמוכה.
  - ב. חלוקת שטח קומת המרתף שאושר כולה כמחסן אחד ל-3 יחידות נפרדות עם בניית שירותים צמודים לאחת היחידות ו-3 כניסות חיצוניות נפרדות מהחצר בנוסף לכניסה שאושרה מתוך חדר המדרגות הכללי.
  - ג. הסבת 2 מחסנים שאושרו בעורף קומת הקרקע ל-2 יח"ד והסבת מחסן באותה קומה למשרד, שינוי בחלוקה של 3 יחידות מסחר שאושרו בחזית לרחוב ל-2 יחידות מסחר.
  - ד. בקומות העליונות (ראשונה- שלישית) סגירה בבנייה קשיחה של מרפסות שאושרו בהיתר החורגות מן בניין בכל החזיתות וצירופן לשטח העיקרי של אותן הדירות.
- אציין כי בהתאם להיתר מספר 1266 מתאריך 21.02.1962 המבנה אושר בהיקף של 754 מ"ר (לא כולל שטחי המרפסות) שהיוו 167.5% משטח המגרש והשינויים שבוצעו כמפורט לעיל גורמים להגדלת השטחים העבר למאושרים כמפורט מטה.

אציין כי בהתאם לחו"ד של המחלקה משפטית לעניין סגירת המרפסות : הבנייה חייבת לעמוד בקווי בניין בהתאם להוראות התכנית , כל סגירה קשיחה מחוץ לקווי הבניין תיהרס. בבקשות לפי תמ"א 38 לא תידרש בדיקה חישוב השטחים לכל הבניין במקרה של סגירת אותם מרפסות **ובלבד שאין בו חריגות בנייה מעבר להיתר הקיים.**

הממצאים הנ"ל נמסרו לעורך הבקשה בפגישות שנערכו לטובת קידום הבקשה והסבת תשומת ליבו לחריגות הנ"ל וסוכם כי:

א. עורך הבקשה יציג את הקומה התחתונה בעורך הבניין כקומת מרתף כפי שאושרה בהיתר כולל הנמכת רצפת הקומה וביטול חלוקת החללים וחדר השירותים ויצירת תנאים מתאימים העונים להגדרה של קומת המרתף לפי תכנית 44 ותכנית ע 1 ( יצירת הפרש של 1.2 מ' לפחות בין רצפת קומת המרתף למפלס הקרקע שסביבה ושמרבית (למעלה מ 50% ) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותה).

אולם המפרט המתוקן לא הוגש בהתאם ולפיו נשארו כניסות נפרדות למרתף מהחצר שהוגדרו כיציאות מילוט באישור חב' "קינן בטיחות ונגישות בע"מ" לפיו שהשטח הנ"ל ייועד לטובת משרדים.

השטח הנ"ל סומן במפרט לטובת מחסן לפי תשריט בית משותף בשטח של כ 84- מ"ר עם 3 כניסות נפרדות ובגובה מעל 4 מ' בניגוד להוראות תכנית ע 1 המאפשרות יציאות מילוט למשרדים בלבד ומרתף בגובהו שלא יעלה על 4 מ'.

ב. הצגת הוכחה מצד המבקש כי הבניין נבנה בפועל בשעתו על פי המסומן בתקנון ותשריט הבית המשותף משנת 1961 לאור לטענתו של עורך הבקשה כי היתרים הקיימים בתיק הבניין לא מומשו והבניין נבנה בפועל בהתאם לאותו התשריט (כולל 2 יח"ד והמשרד בקומת הקרקע ושטח המרפסות כפי שקיימות היום). אולם לא הוגשו הוכחות כנדרש.

יצוין כי המסמך שהוצג כתשריט בית משותף אינו חתום בחותמת של לשכת הרישום אלא מלווה בהצהרה בלבד של אדריכל הפרויקט מתאריך 16.06.1961 כי הרישום משקף נאמנה את מצב הבית שהסתיימה בנייתו . בתאריך 15.06.61

מעיון בתיק הבניין נמצא כי באוקטובר 1961 (כ 4- חודשים לאחר הרישום) סורבה בקשתו של בעל המגרש לקבלת תעודת גמר בין היתר בגלל שינויים שנעשו בזמן בנייה בסטייה מההיתר המקורי וסידור 2 דירות בקומת הקרקע במקום המחסנים ושינויים בקומות העליונות.

ג. הובהר לעורך הבקשה כי אישור בדיעבד לסגירת המרפסות החורגות במטר מקו הבניין בחזית בבנייה קשיחה

וצירופם לשטח הדירות נוגד את הנקבע בתקנות וניתן לסגור בכניה קלה בלבד בצורה אחידה. למרות זאת נראה כי במפרט המתוקן לא מצא ביטוי וחלק מהמרפסות מהוות חלק אינטגרלי מהדירות כולל חדר שינה ושירותים. כמו כן מבוקש לסגור את כל מרפסות השירות בחזיתות הבניין החורגות מקו הבניין תוך שימוש בשטחי התמ"א ( 13 מ"ר לכל דירה) אך ללא התאמה למאושר בהיתר.

אציין כי הבניין הנדון קיים בחריגה מקו הבניין הצידי הדרומי המותר. על פי חו"ד חתומה של המודד המוסמך ובאישורה של מח' מדידות העירונית גבולותיו של המגרש הנדון נקבעו מחדש במסגרת תצ"ר מאושר משנת 2012 כך שגבולות המגרש השתנו באופן שהבניין בנוי כיום בחריגה מקווי הבניין המותרים (כמפורט בטבלה). בחזיתות הצדדיות מתוכנן הוספת קירות חיזוק וסגירת מרפסות שירות בדירות הקיימות בלבד.

\* בתאריך 10.01.2022 התקבלה חו"ד מטעם ישראל דוד לפיה ניתן להמליץ על פתיחת בקשה לחיזוק . ותוספת בניה למבנה הנדון מכוח הוראותיה של תמ"א

### ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
------	-----	------	-----	-------

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		505	1960	הקמת מבנה בן 2 קומות וקומת ביניים עם יציעים מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט. על הגג חדר כביסה. המבנה מכיל 4 יח"ד בקומה טיפוסית ובסה"כ 10 יח"ד.
		836	1961	הקמת קיר תמך בגבולות המגרש.
		1265	1962	סגירת החללים העוברים בקומת הביניים וצירוף היציעים לטובת סידור 2 יח"ד נוספות באותה קומה.
		1266	1962	שינויים פנימיים בכל הדירות בשלושת הקומות העליונות בזמן הבניה ובנוסף העתקת המקלט אל מתחת למרכז המבנה והנמכת רצפת עורף ק"ק ב2.7 מ' ממה שאושר בהיתר מספר 505 לטובת הוספת קומת מרתף.

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ובו 19 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 18 מבעלי הדירות מטעם חברת "זוארץ יסוד המעלה 49". במסגרת זמן הבחינה המרחבית תת חלקה 6 נתן את הסכמתו המאוחרת לשינויים בדירתו ובכך הסיר את ההתנגדות שלו מהמבוקש.

## מעל הקרקע (תוכניות: 56, 44, אף, 219, תמ"א 38) (מדיניות: 9086, 9004).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטחים עיקריים בקומות הקיימות</b>	מתוקף תב"ע: - 678 מ"ר (המהווים 152.5% משטח המגרש) במקרה שחלק מקומת הקרקע תשמשנה למגורים בחלוקה הבאה: א. 178 מ"ר בקומת הקרקע (המהווה 40% משטח המגרש). ב. 500 מ"ר בשלושת הקומות העליונות (המהוות 112.5% משטח המגרש). מתוקף תמ"א: 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין שכן פתרון המיגון עבור הדירות הקיימות ינתן במקלט הבנוי בקומת המרתף.	- בקומת הקרקע: 206 מ"ר המהווה 46% משטח המגרש וזאת ע"י בקשה להכשרת שטח בדיעבד שנסגר בעורף הקומה עבור הדירות העורפיות. -לאחר שמבוקש להכשיר בדיעבד: א. סגירת מרפסות השירות שאושרו בהיתר בחזיתות הצד של המבנה בבנייה קשיחה. ב. סגירת המרפסות בחזית הקדמית ובחזית העורפית בבנייה קשיחה שחלקם בולטות מעבר לקו בניין וצירופים לשטח הדירה. סה"כ שטח כל הקומות העליונות: 684 מ"ר.	- חריגה של 28 מ"ר בשטחים בקומת הקרקע בגדר סטייה ניכרת שלא ניתן להכשיר מכוח תמ"א 38. - חריגה של 28 מ"ר בקומות העליונות לאחר הכשרת השטחים מכוח תמ"א 38 שלא ניתן לאשר בגדר סטייה ניכרת.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ בנוסף עוד 156 מ"ר (12*13 יח"ד הבנויות כדין בקומות העליונות) לשטחי התב"ע המפורטים מעלה.		
<b>שטחי שירות בקומות הקיימות</b>	203 מ"ר (המהווים 30% מסך השטח העיקרי המותר)	כ- 265 מ"ר כולל שטח האחסנה בקומה הקרקע התחתונה.	62 מ"ר חריגה בשטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
<b>קו בניין לחזית רח' המעלה</b>	3 מ' בזיקת הנאה.	קו בניין של כ-1.9 מ' ע"י הכשרה בדיעבד של סגירת מרפסות שאושרו בהיתר בבניה קשיחה שחלקם חורגות מקו הבניין וצירופים לשטח של הדירה.	חריגה של כ-1.1 מ' מקו הבניין המהווה סטייה ניכרת היות ולא עומד בקו הבניין של תמ"א 38 המאפשר 2 מ' לפחות כלפי החזית הקדמית.
<b>קו בניין לחזית האחורית</b>	- 5 מ'. -בהתאם למדיניות 9086: הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבנין האחורי עד 10% מקו הבניין	- מבוקש להכשיר בדיעבד סגירת מרפסות בבניה קשיחה וצירוף שטחיהן לדירות בעורף במרחק של כ-4.3 מ' מגבול המגרש. - מוצעות גזוזטראות בחריגה של כ-2 מטר מקו הבניין המותר מעבר לסגירה שנעשתה בדיעבד.	חריגה של כ-0.7 מ' מקו הבניין המותר המהווה חריגה ממדיניות 9086 שלא ניתן לאשר בגלל חריגה בשטחים המותרים המפורטים מעלה.
<b>קו בנין צידי צפוני</b>	3 מ'	- לפי ההיתר הבניין אושר בקו בנין צדדי של 2.5 מ' עם בליטה של 2.5 ס"מ לטובת חלק של מרפסות השירות.  במסגרת הבקשה מבוקש להכשיר בדיעבד את סגירת מרפסות השירות בתוך קו הבניין שאושר בהיתר. לא מובן מה נעשה עם אותן בליטות כאשר במפרט הן מסומנות כסגירה קיימת ובתמונות מהמבנה נראה שהן פתוחות.  - מוצעים קורות חיזוק בעובי של 0.4 מ' צמוד לדופן הקיר הקיים בחזית זו.	- חוסר התאמה בין המוצג בתכנית לבין הקיים במציאות לעניין בליטות החורגות מקו הבניין דבר שלא מאפשר בחינה מרחבית מיטבית.  -עובי קורות החיזוק המוצעות אינו בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות המאפשרות עובי של עד 0.3 ס"מ.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קו בנין צידי דרומי</b>	3 מ'.	<p>- לפי ההיתר הבניין אושר בקו בניין של 2.5 מ' בחזית הצידיית הקדמית.</p> <p>בהגדרת המגרש שנעשתה במסגרת תצ"ר בשנת 2012 השתנה גבול המגרש הדרומי כך שהבניין כיום במרחק של 1.6 עד 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>- מוצע להכשיר בדיעבד את סגירת מרפסות השירות ללא חריגה מקונטור המבנה הקיים אך נראה כי מתווה המרפסות אינו בהתאם למאושר בהיתר.</p> <p>- מוצעים קורות חיזוק בעובי של עד 0.8 מ' צמוד לדופן הקיר החיים בחזית זו.</p>	<p>נראה כי הכשרת סגירת המרפסות שנעשתה בדיעבד אינה חורגות מקונטור המבנה הקיים אך מתווה המרפסות אינו זהה למאושר בהיתר.</p> <p>- עובי קורות החיזוק המוצעות אינו בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות המאפשרות עובי של עד 0.3 ס"מ.</p>
<b>תוספת קומות (ללא הבנייה על הגג) מכוח תמ"א 38</b>	תוספת 2 קומות על בסיס הקומות המורחבות הקיימות	הוספת שתי קומות מעל הקיים.	תוספת שתי הקומות מייצרת בנייה של 7 קומות כולל קומת הקרקע התחתונה בניגוד למדיניות הוועדה בנווה שאנן שלא מומלץ לאשר.
<b>צפיפות בקומות החדשות</b>	4 יח"ד בכל קומה.	בהתאם למותר.	
<b>שטח יח"ד</b>	שטח דירה מינימאלי 50 מ"ר כולל ממ"ד.	מוצעים 4 דירות חדשות בכל קומה נוספת עם שיפור מיגון לכל אחת מהדירות ששטחן בהתאם למותר.	
<b>שימושים</b>	מלאכה ואומנות בהתאם לרשימת השימושים בתכנית F ומגורים.	3 יחידות מסחר ומשרד עם 2 יח"ד בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.	

**מרתף (תכנית ע1)**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות מרתף</b>	2	1	
<b>תכנית קומת מרתף</b>	80% משטח המגרש	בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>גובה קומת המרתף</b>	גובה קומה לא יהיה גדול מ' 4 מ' מדוד מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.	בהתאם למותר.	
<b>שימושים</b>	שטחים נלווים ושטחי שירות כהגדרתם בחוק.	מאגר מים וחדר משאבות.	

**בנייה על הגג (תכנית ג1).**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>תכנית הבניה על הגג</b>	65% משטח קומת הגג	62% משטח הגג.	
<b>שטח יח"ד</b>	שטחה מינמאלי של יח"ד על הגג לא יפחת מ"ר 80 כולל שטחי השירות בתוכה.	בהתאם למותר.	
<b>גובה קומת הגג</b>	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. גובה קומת הגג כולל המתקנים הטכניים לא יעלה על 5 מ'.	- גובה קומת הגג 3.2 מ'. - מוצעת בריכה מקורה על הגג העליון בשטח של 8 מ"ר הצמודה לדירת הגג אך לא ניתן לבדוק את גובה הקירוי היות ולא צורף חתך בהתאם.	חריגה בגובה קומת הגג ללא הצדקה לכך. כמו כן לא צורף חתך של קירוי הבריכה המוצעת על הגג העליון לבדיקת הגובה המותר והתאמתו לנדרש בתכנית ג1.
<b>נסיגות</b>	2 מ' מקו הבניין הקדמי והיצמדות לקווי החזיתות האחרות.	בהתאם לנקבע בתקנות.	
<b>פרגולות</b>	- שטח הפרגולה יהיה 25% משטח הגג או 50 מ"ר הגדול מביניהם. - 1.2 מ נסיגה בין הפרגולה מוצעת למעקה הגג.	- כ-25 מ"ר המהווה 10.5% משטח הגג. - חלק מהפרגולות המוצעות צמודות למעקה הגג.	היצמדות הפרגולה למעקה הגג ללא נסיגה כנדרש וללא הצדקה לכך.
<b>בריכה על הגג העליון.</b>	בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות הוספת בריכה בגג העליון תבטיח מיקום חלופי שווה ערך למערכות המשותפות של הבניין על אותו גג.	נראה כי לא מובטח שטח עבור כל המתקנים המשותפים לרבות פתרון סולארי עבור כל הדירות	לא ניתן לאשר את בריכת השחייה המוצעת כי לא נראה שמובטח פתרון סולארי עבור כלל הדירות.

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצובית
		X	שטח המצללה
כמפרט מעלה	X		קווי בניין/ נסיגות בגג

הערות	לא	כן	
			(מצללה)
כמפורט מעלה	X		מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
כמפורט מעלה.	X		בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
סכימת חלחול לא ברורה לרבות הצגת שטח לא מחלחל בחזית שאמור להיות לטובת זיקת הנאה	X		חלחול

**הערות נוספות:****הקלות מבוקשות:**

הקלה	#
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	1
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי (עובר גזוזטרות) על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	3
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1 מ' ועומקה 1.25 מ'	4
הוספת 2.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65 קומות, כולל קומת קרקע	5
הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 0.95 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון דרום	6
תוספת בריכה לדירת הגג בקומת הגג טכני	7
הגבהת גובה קומה ד מ 3.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.65 מ'	8
הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.92 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון	9
הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4.05 מ' עבור מרכיבי חיזוק בלבד	10
פיצול מחסן קיים בהיתר בקומת הקרקע ל-3 מחסנים נפרדים	11
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.7 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית	12
תוספת 9 יח"ד מעבר ל-14 יח"ד הקיימות, סה"כ 23 יח"ד	13

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

התייחסות	#
לא ניתן לאשר גזוזטרות לקומות החדשות בחזית הפונה לרחוב מעל קומות קיימות ללא גזוזטרות שכן הדבר מייצר חזית לא אחידה בניגוד להנחיות המרחביות.	1
לא ניתן לאשר גזוזטרות לחזית האחורית מעבר לבנייה שקיימת בחריגה מעבר לקו בניין בגדר סטייה ניכרת.	2
הקלה לא מובנת שכן בהתאם למפרט מוצע לסגור את אותם מרפסות שירות שאושרו בהיתר בתוך קו הבניין ולא לפתוח גזוזטרות חדשות.	3
ניתן לאשר לטובת פתח מילוט מהמקלט הקיים בקומת המרתף.	4
לא ניתן לאשר היות והגובה שיתקבל בחזית האחורית (7 קומות) חורגת מהמדיניות המאושרת לאזור.	5
לא ניתן לאשר היות ועובי קיר החיזוק המוצע (0.8 מ') מהווה חריגה מההנחיות המרחביות.	6
לא ניתן לאשר היות ולא הוכח מיקום מספק עבור כל המתקנים הטכניים הנדרשים בגג העליון עבור כל הדירות בבניין.	7
לא ניתן לאשר שכן בהתאם להנחיות המרחביות גובה קומת מגורים ברוטו צריך להיות 3.5 מ'.	8
לא ניתן לאשר היות ומוצע עובי קיר חיזוק של 0.4 מ' בניגוד להנחיות המרחביות המאפשרות עובי של 0.3 מ' בלבד.	9

עמ' 237

מידע: 21-00128 רישוי: 23-0652 ת.בניין: 0039-049

#	התייחסות
10	לא ניתן לאשר שכן קירות החיזוק מוצעים לצד בנייה קיימת בחריגה מקו הבניין שלא ניתן לאשר.
11	הקלה לא רלוונטית היות ומבוקש מחסן אחד בקומת הקרקע החלקית שבסופו של דבר לא ניתן לאשר בגלל חריגה בקומות ובשטחים.
12	הקלה לא רלוונטית לא נמצאה החריגה הנ"ל.
13	לא ניתן לאשר היות וקיימות 2 יח"ד בקומת הקרקע שאינם כדין שלא ניתן להכשיר במסגרת תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 21/03/2023 והתקבלו התנגדויות

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יצחק חגואל - ת.ד. 7, תל אביב - יפו 6100001	היי חברי הוועדה. ברצוני להתנגד להיתר בנייה של חברת זוארץ נוכח העובדה שהם רוצים לקחת 5 מטר מדירתי. דירתי גם ככה קטנה וזה פוגע עמוקות בקניין האישי שלי. לקחת 5 מטר ולהוסיף 8 מטר של מרפסת זה להחליף כסף בכסף. מה גם שהדבר אמור ליצור אירוע מס. אינני מעוניין כלל וכלל שיקחו לי חלק מדירתי. במידה ויוכלו לעשות את העבודה בלי לקחת חלק מדירתי אשמח. אני לא חושב שאפשר לכפות על אדם שיקחו לו מקניינו האישי.. הריי יש פה סיבה מוצדקת.. אשמח שתצרו איתי קשר בבקשה.. תודה רבה, יצחק.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגד הסיר את התנגדותו ונתן הסכמתו בכתב למבוקש.	מומלץ לא לקבל

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - שירלי בר 29.08.2023

הבקשה כוללת: תוספת 9 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר לדירות קיימות ומסחר קיים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה דרישת התקן:

9 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לאופניים בקרקע ברצועת צידית

חו"ד:

גודל המגרש, קווי בניין 0 וחזית מסחרית לא מאפשרים לתכנן חניות נדרשות במגרש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור

### אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 13.12.2023

מוצג פתרון של מסתור צמוד למבנה בניצב לרחוב עם 4 עגלות 770 ליטר ירוקות. הפתרון אושר ע"י אגף התברואה.

### גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 07.12.2021

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד בוגר כמפורט בטבלה זו במצב שבור ורקוב. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 9646 ₪. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8246 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. גדרות לצד העצים לשימור יהיו ללא שינוי. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 11.09.2023

מומלץ להעביר לוועדה לאישור

### קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.01.2022

המלצה לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

מכון הרישוי - שירלי בר

### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וויניטוניה חוטית	18.00	50.00	5.00	שימור	8,100.00
2	וויניטוניה חוטית	20.00	40.00	5.00	שימור	9,000.00
3	פלפלון דמוי אלה	3.00	80.00	2.00	כריתה	9,646.00
4	פלפלון דמוי אלה	9.00	60.00	10.00	שימור	10,852.00
5	פיקוס גדול עלים	9.00	90.00	12.00	שימור	36,625.00

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י לב פוטשניקוב 06.09.2022)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח  
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**(ע"י ויקטור זמורו 20.06.2024)**

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח

לא סומנו אלמנטים הקיימים להריסה

### חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 03.10.2022)**

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים  
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש  
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי  
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת  
בתכנית הראשית הערה: 15%  
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת  
קרקע

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.12.2022)**

המלצה לתת היתר  
חלקה 5 בגוש 9032 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית ההגשה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לא מתוכנן מרתף אלא רק חפירה נקודתית לחדר ממשאבות ותוספת שטח סביב המקלט הקיים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 18.07.2022)**

המלצה לתת היתר

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

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

עמ' 240

מידע: 21-00128 רישוי: 23-0652 ת.בניין: 0039-049

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 רובה 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.

חוו"ד שלילית נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:

**יבגניה פלוטקין:** לא ממליצים על הבקשה, לאור מצב שסותר את המאושר בהיתר, לאור כך שקומת המרתף נהפכה לקומה רגילה עם 2 יחידות דיור. כתוצאה מכך הגדלת שטחים מעבר, בגדר סטייה ניכרת וגם תוספת קומה נוספת מעבר למאושר במדיניות. בעורף הבניין, נוצרה קומת המרתף ונעשו תיקונים עם עורך הבקשה. **ליאור שפירא:** בהתאם לחוות דעת הצוות, לא מאשרים את הבקשה.

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 רובה 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.

עמ' 241

מידע: 21-00128 רישוי: 23-0652 ת.בניין: 0039-049

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0747	תאריך הגשה	26/05/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מירון 10	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	9032/26, 9032/35, 9032/37	תיק בניין	0393-010
מס' תב"ע	1, 1, 1, 287, 44, 56, 684, 9004, 9086, 9139, אף,	שטח המגרש	494.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט מירון 10 בע"מ	ת.ד. 122, גן הדרום 7925500
בעל זכות בנכס	עפרה מסעוד לוי	תרצה 10, רמת גן 5236422
בעל זכות בנכס	דקל גודוביץ'	של"ג 5, תל אביב - יפו 6357408
בעל זכות בנכס	בנימין זאב מלמד	המעין 32, גבעתיים 5337636
בעל זכות בנכס	רבקה שמיאן	חירותנו 34, תל אביב - יפו 6762732
בעל זכות בנכס	ויקטור זמזמיר	שטיין 13א, תל אביב - יפו 6514716
בעל זכות בנכס	סבטלנה בבחנוב	מירון 10, תל אביב - יפו 6602710
בעל זכות בנכס	מריה בבחנוב	מירון 10, תל אביב - יפו 6602710
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	פילון 5, תל אביב - יפו 6451805
בעל זכות בנכס	דמבה אלקס	מצדה 7, בני ברק 5126112
עורך ראשי	גדעון רוזן	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבי סויבלזון	ת.ד. 122, גן הדרום 7925500

## מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

<p>1. הריסת בניין קיים למגורים ו בן 3 קומות עבור 9 יח"ד סך הכל, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38;</p> <p>2. איחוד 3 חלקות, חלקה 35, 37 ו 26 למגרש תכנוני אחד בהתאם להוראות תב"ע "F";</p> <p>3. הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר אמונות ומלאכה וקומת מרתף אחת, עבור 16 יחידות דיור סך הכל המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <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 אמונות ומלאכה כל אחד עם חדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע;</li> <li>○ <u>לגובה כל הקומות</u>: מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות;</li> <li>○ <u>בקומת הקרקע (קומה מסחרית)</u>: לובי כניסה למגורים, חדר אשפה למגורים ומסחר ו 3 יחידות נפרדות למסחר אמונות ומלאכה כל אחת עם מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף;</li> <li>○ <u>בקומות 1-4</u>: 3 יחידות דיור בקומה ( 12 יחידות דיור סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומסתור כביסה;</li> <li>○ <u>בקומה 5</u>: 3 יחידות דיור (אחת מהן דופלקס עם חדר יציאה בגג) המכילות כל אחת</li> </ul>
--

<p>ממ"ד ומסתור כביסה;          ○ <b>בקומת גג חלקית (קומה 6):</b> 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;          ○ <b>על הגג:</b> גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;  <b>על המגרש:</b> זיקת הנאה לטובת הציבור במרוח קדמי צפוני, חניית אופניים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות חזיתות מסחרית וחצרות משותפות;</p>
---

### מצב קיים:

<p>על חלקה 26, קיים בניין למגורים בן 3 קומות עבור 9 יחידות דיור המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38. חלקות 35 ו 37 הצפוניות במגרש הינם חלקות השלמה לפי תב"ע "אף" אשר בבעלות עריית תל אביב ובהתאם לחוות דעת נכסים במפורטת בהמשך הוגש תצ"א ומדובר במגרש תכנוני אחד המכיל 3 חלקות. המגרש הנדון ממוקדם בשכונת נווה שאנן וגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב מרון. בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 מדובר באזור 5, שכונת נווה שאנן - צלנוב, אשר מאפשר התחדשות עד לגובה של 6.65 קומות במסגרת קווי הבניין ע"פ תוכנית תקפה .</p> <p>בשנת 2023 אישרה הועדה את מסמך המדיניות לשכונה 9139, אשר מטרתו לקבוע מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/ו מימוש זכויות מתמ"א 38. המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני- מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף</li> <li>2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע</li> <li>3. הגדרת תמהיל מגורים.</li> </ol> <p>המדיניות חלה על החלקה הנידונה.</p> <p>ע"פ היתר בניה 530 משנת 1960 :          14. קומה טיפוסית קיימת בשטח של 182 מ"ר ומכילה 3 יחידות דיור;</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בניין למגורים בן 3 קומות עבור 9 יחידות דיור. לא נמצא היתר מלא בתיק הבניין אלא סריקות חלקיות של חזית וחתך.	1935	1310		
שינויים ותוספות בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וגג שטוח עבור 9 יח"ד סך הכל.	1960	530		

### בעלויות:

<p>חלקה 26 בגוש 9032 רשומה כבית משותף בן 9 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של כל הבעלים (100%). <b>לא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.</b></p> <p><b>נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.03.2024)</b>  <b>נדרש תאום לפני היתר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. חלקה 26 בגוש 9032 בבעלות פרטית.</li> <li>6. חלקות 35 ו 37 בגוש 9032 בבעלות עריית תל אביב ומהוות חלקת השלמה.</li> </ol>
---

7. חלקה 26 בגוש 9032 בבעלות המבקש (להלן "החלקה"), חלקות 35 ו-37 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "חלקת העירייה") שמהווה שטח השלמה לחלקה.

החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

**תנאי להוצאת היתר:**  
חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר.

**ע"פ תוכניות חלות : 219, 287, 44, 9004, 9086 (אזור 5) , אף, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 שכונת נווה שאנן**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות, כולל בניה על הגג מכוח ג/1.</b>	<p>לפי תב"ע (אף) :</p> <p>4 קומות ( כולל קומת ביניים) סה"כ: 4 קומות מכוח תב"ע</p> <p>לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 5) : 2 קומות.</p> <p>לפי תב"ע (ג/1) : 0.65% עבור קומה חלקית אחת.</p> <p>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות.</p>	<p>1 קרקע עבור מסחר. 3 קומות מכוח תב"ע</p> <p>2 קומות מכוח תמ"א</p> <p>0.65% קומת גג חלקית מכוח ג/1.</p> <p>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות בהתאם למותר.</p>	
<b>שטחים עיקריים</b>	<p>שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (F) : בקומת הקרקע: <math>50\% * 494 \text{ מ"ר} = 247 \text{ מ"ר}</math> בקומת ביניים: <math>37.5\% * 494 \text{ מ"ר} = 185.25</math> מ"ר ב 2 קומות טיפוסית : <math>80\% * 494 \text{ מ"ר} = 395.2</math> מ"ר לקומה סה"כ מכוח תב"ע : 827.47 מ"ר</p> <p>תוספת שטחים עיקריים מכוח</p>		0

עמ' 245

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>28.15 מ"ר ( ממ"ד מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי) + 1095 מ"ר = 1123.15 מ"ר ) כולל 173.25 מ"ר למסחר ומלאכה בקרקע).</p>	<p>תמריצי תמ"א 38:  שטח קומה טיפוסית בהיתר: 182 מ"ר עבור 3 יח"ד בקומה.  תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 3 יח"ד = 39 מ"ר.  שטח קומה טיפוסית מורחבת: 39 מ"ר + 182 מ"ר = 221 מ"ר  מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: 3 * 221 מ"ר = 663 מ"ר.  תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: 13 מ"ר * 9 יח"ד = 117 מ"ר .  סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: 663 מ"ר + 117 מ"ר = 780 מ"ר  סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: 780 מ"ר ( תמ"א 38 ) + 827.47 מ"ר ( תב"ע ) = 1607.47 מ"</p>	
	<p>ללא תוספת שטחי שירות  סה"כ: 246.75 מ"ר  מרחב מוגן:</p>	<p>עבור 4 קומות מכוח תב"ע: 827.47 מ"ר * 30% (שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע) = 248.2 מ"ר  עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות  סה"כ: 248.2 מ"ר  מרחב מוגן:</p>	<p><b>שטחי שירות</b></p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	9 מ"ר ליח"ד + קירות = 12 מ"ר כלומר: 12 מ"ר * 16 יח"ד = 192 מ"ר סה"כ.	220.15 מ"ר עבור 16 מרחבים מוגנים וממ"מ אחד בקרקע.	- 28.15 מ"ר כתוצאה מחישוב מעל ל 9.00 מ"ר בניגוד למותר ויש לחשב את הנ"ל על חשבון שטח עיקרי.
<b>צפיפות מותרת (9139)</b>	בקומת הקרקע: ללא יחידות דיור, שטחים למסחר אומנות ומלאכה.  שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 70 מ"ר ( מסל כל יח"ד כולל ג/1). 1217 מ"ר ( שטחים למגורים שירות ועיקרי כולל ג/1 ) / 70 מ"ר = 17 יח"ד (כולל יח"ד אחת מכוח ג/1)	בקומת הקרקע: ללא יחידות דיור, 3 חללים נפרדים למלאכה מסחר ואומנות בהתאם למותג, כל אחת עם מדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף). בקומה 1: 3 יח"ד בקומה 2: 3 יח"ד בקומה 3: 3 יח"ד בקומה 4: 3 יח"ד בקומה 5: 3 יח"ד בקומת גג חלקית 6 (ג/1) : 1 יח"ד  סה"כ: 16 יחידות דיור בממוצע של 76 מ"ר ליח"ד וניתן לקבל שכן הוצגו 14 יחידות דיור עד 70 מ"ר ו 3 יח"ד עד 100 מ"ר בהתאם לרוח המדיניות.	
<b>תמהיל דירות (9139)</b>	שטח דירה מינמאלי יהיה 35 מ"ר.	בהתאם למותר יח"ד בשטח מינימאלי של 60 מ"ר.	
<b>קווי בניין:</b>	לחזית קדמית צפונית לרחוב מרון (684) : 2.00 מ' בזיקת הנאה לציבור  אחורי דרומי (44, 9086) : 5.00 מ' המדיניות מציינת כי הועדה רשאית להקטין קווי בניין ב 10%	לחזית קדמית צפונית לרחוב מרון : 2.00 מ' אשר סומנו בזיקת הנאה לציבור  אחורי דרומי : 4.50 מ'  לחזית צידית מערבית: 2.70 מ'	-תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בספר המקרקעין.  - 0.50 מ' המהווים 10% שניתן להמליץ לוועדה לאשר בהתאם למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה ובמסגרת קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 ארצית.  - 0.30 מ' המהווים 10% שניתן להמליץ לוועדה לאשר בהתאם למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה ובמסגרת קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 ארצית.

עמ' 247

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית צידית מזרחית (44) : (9086, 3.00 מ' המדיניות מציינת כי הועדה רשאית להקטין קווי בניין ב 10%	לחזית צידית מזרחית : 2.70 מ'	- 0.30 מ' המהווים 10% שניתן להמליץ לוועדה לאשר בהתאם למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה ובמסגרת קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 ארצית.
<b>מרפסות</b>	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 16 יח"ד = 192 מ"ר סה"כ.	88.17 מ"ר ובממוצע של 5.5 מ"ר ליח"ד.  קווי בניין:  לחזית קדמית צפונית לרחוב מרון : 1.20 מ' לחזית קדמית  לחזית אחורית: 1.50 מ' מעבר לקו הבניין המוקטן של 4.50 מ' כהקלה  עיצוב: בהתאם למותר.	- 2.00 מ' שניתן להמליץ כהקלה בשיעור של 40% מקו הבניין המותר של 5.00 מ'.
<b>שימושים מותרים</b>	בקומת הקרקע: שימושים לצורכי מסחר/תעסוקה מלאכות ואומנויות.	בקומת הקרקע: 3 יחידות למסחר/תעסוקה ושימוש מלאכה כל אחד עם שטח נלווה במרתף בהתאם למותר.	
	בקומות מעל הקרקע: מגורים	בקומות מעל הקרקע: מגורים	
<b>גובה קומות</b>	קומת קרקע (9139): 5.00 מ'  קומה טיפוסית ( מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומת קרקע (9139): 4.85 מ'  קומה טיפוסית ( מדיניות) : 3.33 מ' ברוטו.	0

**בניה בו זמנית בגג מכוח תוכנית ג/1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטח/</b>	65% בבנייה בו זמנית לפי		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>תכסית :</b>	תכנית ג-1 מתכסית קומה אחרונה . 254 מ"ר * 65% = 165.1 מ"ר	165 מ"ר עבור יחידת דיור אחת מעל 80 מ"ר וחדר יציאה.	
<b>גובה:</b>	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון  כגובה קומה טיפוסית (2.98 מ') אך לא יעלה על 3.00 מ' , כלומר: 2.98 מ'	4.52 מ' לא הוצגו מערכות בחתכים  2.98 מ'	תנאי טכני הצגת מערכות בחתכים
<b>בינוי:</b>	גישה לשטח משותף , מערכת סולארית לכל יח"ד.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו , הוצגו מערכת סולרית.	
<b>נסיגות :</b>	2.00 מטר לחזיתות קדמיות  1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה במסכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית : 4.98 מ'  לחזית אחורית : 3.63 מ'  ללא נסיגה או נסיגה חלקית לחזיתות צד.	1.20 מ' לחזיתות צדיות שניתן לאשר לצורך שיפור תכנון במסכות מהנדס העיר.
<b>פרגולה:</b>	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר .	ללא פרגולה	

**מרתפים מכוח ע/1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות :</b>	1 קומות.	קומה אחת.	
<b>תכסית</b>	85% משטח המגרש השווה ל 419 מ"ר	371 מ"ר המהווים 75%.	
<b>הלחול</b>	15% השווים ל 75 מ"ר	123 מ"ר המהווים 25%.	
<b>גובה</b>	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין.	3.45 מ'.	
<b>שימושים מותרים</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	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;	
<b>מחסנים:</b>	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין ( 16 יח"ד ) ובשטח עד 12 מ"ר למחסן.	11 מחסנים דירתיים	

עמ' 249

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	פתרון חניה יהיה תת קרקעי (9086)	ללא חניה במגרש ראה חוות דעת מכון.	

### הערות נוספות:

בתאריך 13/02/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.5 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 7 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 16 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 225 מ"ר עבור 9 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ'
5	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
6	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 60% מן המרווח המותר
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
8	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 7.2 מ' ועומקה 3.85 מ'

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
2	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
4	לא מדובר בהקלה - בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 של עריית תל אביב הועדה רשאית לאשר הקטנת קו הבניין ב 10% בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצית. מדובר במגרש צר והנ"ל נדרש לתכנון מיטבי של הדירות בבניין ומומלץ לאשר בניה בקווי בניין צדיים של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' ללא הקלה.
5	לא מדובר בהקלה - בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 של עריית תל אביב הועדה רשאית לאשר הקטנת קו הבניין ב 10% בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצית. מדובר במגרש צר והנ"ל נדרש לתכנון מיטבי של הדירות בבניין ומומלץ לאשר בניה בקו בניין אחורי של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' ללא הקלה.
6	לא נדרשת הקלה - שכן הבלטות מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.20 מ' ניתן לאשר בהתאם לתקנות ללא הקלה.
7	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% השווים ל 2.00 מ' מקו בניין מותר של 5.00 מ' ( 1.50 מ' הבלטה מקו בניין מוקטן של 4.50 מ').
8	הקלה לא רלוונטית - שכן מדובר במרתף בהתאם לתכנית המותרת ולא מדובר בחצר אנגלית מדובר בחצר מונמכת ולא נדרשת הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 06/05/2024 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 04.03.2025)  
המלצה לשבץ לוועדה

## תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.03.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 17/02/2025 למגירה 2500

### הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 16 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, 128 מ"ר שטח מסחרי (קרקע ומרתף) ו-215 מ"ר שטחי מלאכה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

### דרישת התקן:

20.35 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכה  
2 מקומות חניה לאופנוע  
18 מקומות חניה לאופניים

### מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי  
0 מקומות חניה לרכב נכים  
0 מקומות חניה לאופנועים  
18 מקומות חניה לאופניים: 9 בחדר אופניים במרתף ו-9 בשטח הפיתוח

### חסר:

20.35 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכה  
2 מקום חניה לאופנוע

### חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש בשל מאפייני המגרש הבאים:
  - א. מבנה המגרש צר וארוך
  - ב. מתוכננים חללי מלאכה ומסחר בכל שטחי קומת הקרקע (ובחזית הקדמית של המבנה בפרט)
  - ג. שטח פרטי בעומק של 2 מטרים בחזית הפרויקט הופך למדרכה ציבורית (זיקת הנאה)
  - ד. נבחנה אפשרות של תכנון מרתף חניה ורמפת ירידה לחניון, אך נמצא כי ממדי המגרש אינם מאפשרים תכנון של רמפה תקנית ושטח תמרון תקני.
2. לאור האמור לעיל, הפתרון למילוי דרישת התקן יהיה חלופי - תשלום לקרן חניה

### המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **20.35** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 17.02.2025

עמ' 251

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור בית משותף ובו 16 דירות, 116 מ"ר מלאכה ו79 מ"ר מסחר הוצג חיפוי פח מרוג סביב קירות חדר האשפה, יש לבצע הגנה על הקיר בתוואי הפינוי.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

### גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 23.07.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. 2 עצים בוגרים לכריתה באזור המרתף המתוכנן, עץ אחד במדרכה להעתקה במקום, נדרש שינוי המפלס בשביל להתאים לגובה זיקת ההנאה במדרכה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 621. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

### אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 27.01.2025

התכנון מאושר  
סכמת החלחול: תקינה  
הוצג פיר מינדוף לשטח המסחרי.  
דלתות המסחר יפתחו פנימה ולא לשטח המדרכה, נוסף תנאי טכני.

### קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.06.2023

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
195	זית אירופי	5.00	12.00	4.00	העתקה	1,229.90
196	הדר התפוז	5.00	10.00	4.00	כריתה	
224	אילנטה בלוטית	12.00	30.00	7.00	כריתה	373.00
292	אזדרכת מצויה	8.00	25.00	5.00	שימור	612.30
313	ברכיטון אדרי	8.00	30.00	5.00	שימור	3,798.10
314	אילנטה בלוטית	11.00	25.00	5.00	שימור	388.60
315	אילנטה בלוטית	10.00	15.00	5.00	כריתה	
356	אילנטה בלוטית	12.00	20.00	5.00	כריתה	248.70

חוו"ד נוספות:

עמ' 252

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

### **מי אביבים - (ע"י אור גולן 18.03.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

### **הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.01.2024)**

המלצה לתת היתר

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

### **נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.03.2024)**

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 26 בגוש 9032 בבעלות פרטית.

חלקות 35 ו 37 בגוש 9032 בבעלות עיריית תל אביב ומהוות חלקת השלמה.

חלקה 26 בגוש 9032 בבעלות המבקש (להלן "החלקה"), חלקות 35 ו-37 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "חלקת העירייה") שמהווה שטח השלמה לחלקה .

החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

### **תנאי להוצאת היתר:**

חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.

### **תנאי לגמר:**

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר.

### **תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.02.2024)**

המלצה לתת היתר

צורף הצהרת מהנדס לאי בצוע עוגנים בפרויקט

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

1. 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 קרקע למסחר אמונות ומלאכה וקומת מרתף אחת, עבור 16 יחידות דיור סך הכל.  
כולל ההקלות הבאות:

עמ' 253

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

- הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% השווים ל 2.00 מ' מקו בניין מותר של 5.00 מ' בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	גשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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	גשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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

#	התנאי
5	העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות 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 ולמבקש**

ההחלטה: החלטה מספר: 25  
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 20.35 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 ש.
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.

עמ' 255

מידע: 22-01312 רישוי: 24-0747 ת.בניין: 0393-010

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אילינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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/אילינאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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/אילינאי 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1140	תאריך הגשה	26/07/2023
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	רוזנבלט צבי 7	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7046/24	תיק בניין	3218-005
מס' תב"ע	1, 2728, 9016, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	562.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נואל עלי	רוזנבלט צבי 7, תל אביב - יפו 6815143
בעל זכות בנכס	נואל עלי	רוזנבלט צבי 7, תל אביב - יפו 6815143
עורך ראשי	סינאן עבדלקאדר	אבן סינא 38, תל אביב - יפו 6817731
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

## מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

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.

## מצב קיים:

על מגרש פינתי, קיים בניין בן קומה אחת עם 2 דירות בקיר משותף. דירת המבקש נמצאת במחצית המערבית של המגרש ומיועדת להריסה לטובת הקמת הבניין החדש (הנדון).

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
תוספת בניה תוספת קומות			21/02/2006	06-0309
תוספת בניה תוספת קומות			24/05/2006	06-0817
תוספת בניה תוספת קומות	06/12/2007	7-0531	13/06/2007	07-0895
תוספת בניה תוספת קומות			23/11/2008	08-1885
תוספת בניה תוספת קומות			24/05/2009	09-0868
תוספת בניה תוספת קומות			02/08/2010	10-1253
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')			19/12/2017	17-2013
בקשה שנדחתה בוועדה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף			24/01/2019	19-0135

עמ' 257

מידע: 22-00260 רישוי: 23-1140 ת.בניין: 3218-005

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				אחת, ועבור 5 יחידות דיור, שכן מהווה הגדלת הצפיפות המותרת, אי התאמה למדיניות עיצוב יפו, חריגה בתכסית גג ובהיקף הבנייה.

### בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף בין 2 תתי חלקות. על פי תשריט בית משותף ותכנון מסוכם (עם סימון גבול הפרדה) שטח המגרש מחולק בין 2 הבעלים לפי של 45%-ו 55% לפי שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה של 562 מ"ר. שטח המגרש היחסי של המבקש (כ-45%) 253 מ"ר.</p> <p>יצוין שעל פי התקנון הוסכם כל אחד מהבעלים רשאי להגיש בקשה להיתר ללא הסכמת שכנו, בתנאי שהוא בונה בתחום המוצמד לו.</p> <p>הבקשה הוגשה בחתימת המבקש ולבעל הנכס הנוסף נשלחה הודעה ולא הוגשו התנגדויות.</p>
--

### בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2728 אזור מגורים ג, שכונת מכללת יפו תל-אביב ודקר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטחים עיקריים</b>	140% משטח המגרש של 562 מ"ר = 787 מ"ר. 354 מ"ר לפי שטח יחסי של המגרש 253 מ"ר	345 מ"ר	
<b>צפיפות</b>	לפי המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי ב 100. 8 יח"ד (7.9 יח"ד) לפי 787 מ"ר עיקרי על כל המגרש. 3.54 יח"ד לפי השטח היחסי של 354 מ"ר עיקרי.	10 יח"ד ב-2 אגפים	2 יח"ד בחריגה. מבוקשות הקלה לתוספת 20% מהמותר המהווה 9.60 יח"ד = 10 יח"ד בבקשה במגרש המערבי שהוגשה במקביל גם פורסמה הקלה להגדלת מספר יח"ד. חלוקת יח"ד ל-4 ו-6 נעשה לפי הסכם חתום בין 2 הבעלים. שטח ממוצע של הדירות בבניין מעל 80 מ"ר כולל ממ"ד
<b>שטחי שירות</b>	25% משטח עיקרי 354 מ"ר = 89 מ"ר		

עמ' 258

מידע: 22-00260 רישוי: 23-1140 ת.בניין: 3218-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בנוסף ניתן להוסיף הפרשי ממ"ד מכוח תקנות החוק - 5 מ"ר לכל ממ"ד - 20 מ"ר	107 מ"ר	
<b>גובה הבניין</b>	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה - 10.54 + לפי מפת מודד	10.5 מ'	
<b>בניה חלקית על הגג</b>	בנוסף לגובה האמור במסגרת אחוזי הבנייה המותרות הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג בתנאי ש:  גובה לא יעלה על 3.0 מ',  בנסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב  מעקה הגג 1.30 מ'  עד 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו  מעקה הגג 1.30 מ'	3.0 מ'  3.44 מ'  1.30 מ'  כ-41%  1.30 מ'	
<b>קו בניין --- תחום מותר לבנייה לפי תשריט נספח</b>	קדמי לרחוב רונבלט 0 מ'  צדדי-מזרחי 2.40 מ'  צדדי צפוני 2.40 מ'  בקיר משותף בתוך המגרש	0 מ'  2.40 מ'  2.40 מ'  בקיר משותף בתוך המגרש	
<b>תכסית</b>	לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.	כ-56% משטח המגרש	

**בניה תת קרקעית לפי תכנית עו-2728**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות</b>	2	קומה 1	
<b>שימוש</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים דירתיים/ חדרי משחקים מוצמדים לדירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות	
<b>תכסית</b>	80%	58%	

עמ' 259

מידע: 22-00260 רישוי: 23-1140 ת.בניין: 3218-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הקומה	העליונה עד 4 מ'	2.80 מ' נטו	
שטח מוצמד לדירת קרקע	לא יעלה על שטח דירת קרקע 91 מ"ר 120 מ"ר	60 מ"ר 60 מ"ר	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
המרפסות בולטות ב-0.62 מ' המותר מקו רחוב. שטח כ- 1.0 מ"ר		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
15% יחסי		X	חלחול
		X	מערכת סולרית על הגג העליון
קומת הקרקע - 2.70 מ' נטו ב-2 קומות -2.80 מ' מ'נטו		X	גובה הקומות
		X	מפלס כניסה קובעת

### הערות נוספות:

<p>הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים בתכנון כולל תכנון דירה תחתונה באופן מפוצל בין חלקי הדירה בניגוד לנקבע בתקנות. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה, נערכו פגישות הבהרה וניתן זמן לתיקון המפרט במסגרתו הליקויים תוקנו וההתייחסות כמפורט לעיל מתייחסת למפרט המתוקן.</p>
---

### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 10 במקום 8 המותר על פי התכנית. הקלה זו משותפת לשני הבניינים הצמודים על אותו מגרש. לבניין זה, מספר יח"ד המבוקש הינו 4 מתוך ה-10.	1
הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 216 מ' במקום 240 מ' המותר	3

עמ' 260

מידע: 22-00260 רישוי: 23-1140 ת.בניין: 3218-005

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	שטח דירה ממוצע מעל 80 מ"ר הנדרש.
2	לפי מדיחניות יפו
3	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ומתוכנן בקו הבניין המותר של 2.40 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 25/06/2023 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 24.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

### תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 23.12.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-16/12/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-17/11/2024

### הבקשה כוללת:

הריסת המבנה הקיים בתת החלקה המערבית במגרש והקמת מבנה חדש ובו 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר קיימת בקשת רישוי עבור תת החלקה המזרחית של המגרש - מס' בקשה 23-1736

### דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

### מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים בפיתוח שטח

### חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

### חוות דעת:

בשל ממדיה הקטנים של תת החלקה (כ-300 מ"ר), והיות והמבנה מתוכנן בקו בניין 0 קדמי ובקיר משותף עם המבנה הצמוד בתת החלקה המזרחית, מומלץ לאשר פתרון חלופי- תשלום לקרן חניה.

### המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - 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).

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 10.12.2024

בניה חדשה 4 יח"ד  
סומן חדר אשפה עם מכלונים ללא נפח (יש לסמנם כ360 ל')  
נפח כלי אצירה מאושר

### גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 02.05.2019

1.מדובר בבקשה לבניה במגרש משותף עם שכן. עורך הבקשה מקדם את בקשת השכן בכתובת רוזנבלט צבי 7 בקשה מקוונת 13038. הלקוח טען את סקר העצים של בקשת הרישוי של השכן.  
בבקשה הנוכחית הצהיר הלקוח כי לא קיימים עצים כלל.

2 העצים שטען הלקוח בטבלת העצים הם עץ מס' 1,2 שמצויים במרחק עד 4 מ' מקו הבנין אך בתחומו של השכן מרוזנבלט צבי 7.

ניסיתי לברר על משמעות קווי הבניין והיכן מופיעה החלוקה האמצעית בין השכנים, הלקוח הפנה אותי לתכנית המדידה שעל גבי קווים אלו גם מתוכננת הבניה החדשה. לא ברור האם תחום הבניה יאושר ברישוי, היות והבקשה של השכן טרם הסתיימה.

לסיכום:

מבוקשים 2 עצים לא מוגנים לכריתה במגרש אך בשטח הבניה של קווי הבניין של השכן.  
התווספו תנאים לצורך בהצהרה של השכן ושתילה חדשה.

### אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 10.12.2024

התכנון מאושר. אין עצים במגרש (עורך הבקשה הצהיר על כך גם טלפונית) נדרשות 2 נטיעות. סכמת החלחול:  
תקינה

#### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	1.50	7.00	1.00	כריתה	
2	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	3.50	17.00	4.00	כריתה	882.00

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דוד גברילוב 26.01.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

בביקורת שערכנו במקום נמצא כי תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

#### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י מהדי שבאט 18.04.2019)

נדרש תאום לפני היתר

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.05.2023)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 24 בגוש 7046 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.  
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.  
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

הוטען כתב התחייבות חתום בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:

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

תנאי בהיתר:

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)**

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 הקלות 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"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**

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

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	רישום השטחים המשוטפים בחצר, חדר אשפהווג 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**

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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**

#	התנאי
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 ולמבקש**

ההחלטה: החלטה מספר: 26

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה 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"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 תנאים 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 היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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.

עמ' 265

מידע: 22-00260 רישוי: 23-1140 ת.בניין: 3218-005

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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1736	תאריך הגשה	07/12/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	חסידי האומות 8	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7046/24	תיק בניין	3218-005
מס' תב"ע	1, 2728, 9016, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	562.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו מטר	חסידי האומות 9, תל אביב - יפו 6815520
מבקש	מירי מטר	חסידי האומות 9, תל אביב - יפו 6815520
בעל זכות בנכס	אקרו מטר	חסידי האומות 9, תל אביב - יפו 6815520
בעל זכות בנכס	מירי מטר	חסידי האומות 9, תל אביב - יפו 6815520
עורך ראשי	פרסאן אל בווראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705

## מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

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.

## מצב קיים:

על מגרש הפינתי קיים בניין בן קומה אחת עם 2 יח"ד. לא נצא היתר של הבניין הקיים. הבניין נבנה לפני 1992 (בשנות ה-60 לפי צילומי מאוויר).

26/07/2023

26/07/2023

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') - בקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה			19/12/2017	17-2012
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, ועבור 7 יחידות דיור, נדחתה ע"י הועדה בהחלטת מיום 22.12.21 עקב חריגות בצפיפות, בשטחי שירות, בשטח יחסי של המגרש, ועיצוב חדש למגורים			10/08/2021	21-1105

**בעלויות:**

<p>הנכס רשום כבית משותף בין 2 תתי חלקות. על פי תשריט בית משותף ותכנון מסוכם (עם סימון גבול הפרדה) שטח המגרש מחולק בין 2 הבעלים לפי של 45% ו-55% לפי שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה של 562 מ"ר. שטח המגרש היחסי של המבקש (כ-55%) 309 מ"ר.</p> <p>יצוין שעל פי התקנון הוסכם כל אחד מהבעלים יכול להגיש בקשה להיתר ללא הסכמת שכנו, בתנאי שהוא בונה בתחום המוצמד לו.</p> <p>הבקשה הוגשה בחתימת המבקש ולבעל הנכס הנוסף נשלחה הודעה ולא התקבלה התנגדות.</p>
---

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2728 אזור ג' - בשכונת מכללת יפו ודקר**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטחים למטרות עיקריות</b>	140% משטח המגרש של 562 מ"ר = 787 מ"ר  לפי שטח מגרש יחסי של המבקש 309 מ"ר = 433 מ"ר	כ-431 מ"ר	0
<b>מספר יחידות דיור למגרש</b>	בבניין חדש-לפי המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי ב 100.  מותר על כל המגרש: 8 ח"ד (7.9 יח"ד) לפי 787 מ"ר עיקרי סה"כ.	10 יח"ד ב-2 אגפים סה"כ	2 יח"ד בחריגה. מבוקשות הקלה לתוספת 20% מהמותר המהווה 9.60 יח"ד = 10 יח"ד  בבקשה במגרש המערבי שהוגשה במקביל גם פורסמה הקלה להגדלת מספר יח"ד.  חלוקת יח"ד ל-4 ו-6 נעשה

עמ' 268

מידע: 23-00940 רישוי: 23-1736 ת.בניין: 3218-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			לפי הסכם חתום בין 2 הבעלים. שטח ממוצע של כל הדירות בבניין מעל 80 מ"ר כולל ממ"ד
<b>שטחי שירות</b>	138 מ"ר הכולל: 108 מ"ר - 25% מהשטח העיקרי 30 מ"ר - הפרשי ממ"דים עבר 6 דירות	157 מ"ר	19 מ"ר בחריגה. ראה הערה בהמשך
<b>גובה מבנה</b>	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך (+10.54) + 1.3 מ' עבור מעקה גג	11.64 מ'	חריגה של 1.14 מ' פורסמה כהקלה
<b>בניה על הגג</b>	קומת גג חלקית מעל גובה הבניין הנ"ל, במסגרת הזכויות המותרות גובה - 3.0 מ' תכסית - 50% נסיגה - 2.5 מ' מחזית	2.75 מ' כ-52% 5.20 מ' לרחוב חסידי האומות 4.20 מ' לרחוב רוזנבליט	פורסמה הקלה בהתאם למדיניות יפו
<b>קו בניין</b>	קדמיים לרחובות 0 מ'. צדדי-צפוני 2.40 מ' ו- 3.50 מ'	0 מ' 2.40 מ' ו- 3.50 מ' בצד-מערבי בתוח המגרש בקיר משותף עם בניין שני	0
<b>תכסית</b>	70% כולל כל השטחים המקורים בכל המגרש (כולל מגרש השכן היחסי)	68%	0

**בניה תת קרקעית לפי תכנית עו-2728**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות</b>	2	1	
<b>שימוש</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	2 חדרי משחקים מוצמדים לדירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות חדר אופניים	
<b>תכסית</b>	80% - 85% משטח המגרש	עד 80% על כל המגרש	
<b>גובה קומה</b>	4.0 מ'	2.75 מ' נטו	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
שטח 41 מ"ר שטח מרפסת הגג 115 מ"ר		X	שטח המצללה
1.60 מ' מינימום		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
כ"א בשטח של כ-4 מ"ר לא יותר-8 מ"ר לדירה המרפסות בולטות מקו הרחוב בכ- 0.65 מ' - 1/3 מרוחב המדרכה		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
עד 1.20 מ' ממפלס		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
טיח וחיפוי אבן כורכר		X	חומרי בנייה
יחס 1/2		X	גודל הפתחים

**הערות נוספות:**

**במקביל הוגשה בקשבה מ' 23-1140 להקמת בניין חדש עבור 4 יח"ד במחצית המגרש המערבי בקיר משותף (הפונה לרח' רוזנבליט 7) עם האגף הנדון . בקשה זו כבר נבדקה מרחבית ונמצאת במילוי דרישות להשלמת התכנון (נדרשה שינויים בחלוקת חצר וגישה לחדר אשפה) .**

1. כל אחד מבעלי המגרש הגישו בקשה נפרדת לקבלת מידע עבור הריסת מבנה קיים במחצית המגרש כתוספת בנייה כלפי בניין קיים במחצית השנייה במגרש.  
אבל אחרי שהוגשו 2 בקשות נפרדות לקבלת היתר בנייה נוצר מצב שבפועל מדובר בהריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש המכיל 2 אגפים נפרדים בקיר משותף.

2. לפי הוראות התכנית ניתן להקים 2 בנייני במגרש. במקרה הנדון הבקשה הוגשה כאגף חדש בהתאם לתיק המידע.

3. בעניין חריגה בשטחי שירות של 19 מ"ר יצוין שלפי חישוב שטחים שהוצג על גבי תכנית 100 - הייתה מבוקשת תוספת שטחי שירות של 5% (כ-20 מ"ר מינימום) להנגשת מעלית לאנשים מוגבלי עם צירוף חו"ד יועץ נגישות.  
תוספת זו מבוקשת לפי סעיף 151 בחוק התכנון והבנייה וכאשר לפי הנחיות משפטיות התקפות לא נדרש פרסום הקלה.  
אולם לפני כחודש התקבלה החלטת ועדת הערר ובעקבות זאת הנחית השירות המשפטי - שלקבלת תוספת שטח שירות בשיעור של עד 5% להנגשת מעלית בבניין מגורים נדרש לפי סעיף 2151 - פרסום הקלה.  
לכן, מומלץ לאפשר תיקון והקטנת שטח שירות ב-19 כתנאי טכני לאחר ועדה כי אפשרות תכנונית ללא פגיעה בתכנון המוצג.

**הקלות מבוקשות:**

הקלה	#

עמ' 270

מידע: 23-00940 רישוי: 23-1736 ת.בניין: 3218-005

הקלה	#
הגדלת תכסית בניה על הגג עד 61% משטח הגג, לעומת 50% המותרים	1
הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 5 המותר על פי תכנית	2
הגבהת הבניין עד לגובה של 11.80 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית	3
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 3.2 מ'	4
הקטנת שטח דירה לשטח ממוצע של 70 מ"ר	5

### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור ולפי מדינות יפו	1
ניצול זכויות מקסימליות לשיפור תכנון	2
לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות	3
הקלה אינה נדרשת	4
הקלה לא נדרשת כי עומד בדרישות תקנות החוק לתוספת יח"ד	5

תאריך הודעה אחרונה: 09/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 09.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 19.02.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 31/01/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 19/02/2024 למגירה 2500

### הבקשה כוללת:

בניין מגורים חדש ובו 6 יחידות דיור

### דרישת התקן:

6.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנוע

6 מקומות חניה לאופניים

### מתוכנן:

6 מקומות חניה לאופניים: 3 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-3 בשטח הפיתוח

### חסר:

6.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנוע

### חוות דעת:

ממדי המגרש אינם מאפשרים את תכנון החניות הנדרשות לצורך מילוי דרישת התקן

### המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **6.66** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

עמ' 271

מידע: 23-00940 רישוי: 23-1736 ת.בניין: 3218-005

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).

### אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 09.07.2024

#### הבקשה כוללת:

בניין מגורים חדש ובו 6 יחידות דיור מבוקש חדר אשפה עם 4 מכלונים של 360 ליטר כ"א

### גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 08.02.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 0 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש וסביבו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 09.07.2024

התכנון מאושר

### מכון הרישוי - רן אבן שושן

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

#### עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	1.50	7.00	1.00	כריתה	
2	סייגרוס רומנזוף	3.50	20.00	4.00	שימור	1,512.00
3	הדר הקומקוואט	2.00	8.00	3.00	שימור	

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 09.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח ביקרנו המבקש טרם התחילו לבנות, בשטח מיעוד להרסה קיים גג אסבסט שלא מסומן בתוכנית

### חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 27.06.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י טל נחשון 26.06.2023)**

המלצה לתת היתר  
חלקה 24 בגוש 7046 בבעלות פרטית

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות  
הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים

**תנאי להוצאת היתר:**

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

**תנאי בהיתר :**

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

**תנאי לקבלת תעודת גמר:**

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 16.11.2023)**

פטור

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)**

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 הקלות 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 חניה 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

#	התנאי
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 תבצע מול אגף הנכסים.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
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

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

### תנאים לאיכלוס

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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 ולמבקש

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 ובניה 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.

עמ' 275

מידע: 23-00940 רישוי: 23-1736 ת.בניין: 3218-005

### 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0392	תאריך הגשה	19/02/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	יסוד המעלה 40	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6944/6	תיק בניין	0039-040
מס' תב"ע	'44, אף, ע1, תמ"א 2/38, תמ"א 3/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גדי הילל	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
מבקש	אמיר זלאיט	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
מבקש	אולגה לברנקוב	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
בעל זכות בנכס	יעל קניאס	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
בעל זכות בנכס	יהודה קניאס	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
בעל זכות בנכס	משה כהן	בגין מנחם 64, קרית אונו 5552385
בעל זכות בנכס	מרדכי בורק	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
בעל זכות בנכס	אילן אנקורי	י"א באדר 25, חולון 5831418
בעל זכות בנכס	מוריס חתינה	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
בעל זכות בנכס	דוד כהן	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
בעל זכות בנכס	יסוד המעלה 40 ת"א ניהול ובניה בע"מ	יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554
עורך ראשי	אסף אשורב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

## מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

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 ממתונות לאישור וקידום לוועדה.

#### 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 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.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהובה אבזוב)

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.

עמ' 278

מיזע: רישוי: 25-0392 ת.בניין: 0039-040

החלטה: 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 הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

החלטה התקבלה פה אחד.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1626	תאריך הגשה	16/11/2023
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	איגר 11	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6977/40	תיק בניין	0390-011
מס' תב"ע	9086, 9004, 219	שטח המגרש	540.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלון גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	פנינה מושיב	איגר 11, תל אביב - יפו 6602511
בעל זכות בנכס	אילן מושיב	איגר 11, תל אביב - יפו 6602511
בעל זכות בנכס	רון גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	ניר גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	עידן גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	אלון גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	אביבה גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	דניאל גולדברג	דגניה 12, הרצליה 4633112
בעל זכות בנכס	נירון תעשיות טקסטיל בע"מ	דגניה 12, הרצליה 4633112
עורך ראשי	יואב מאירי	מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

### מהות הבקשה: (פאני רז)

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

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

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 3 קומות, קומת קרקע בית מלאכה ומגורים עבור 9 יח"ד סך הכל המבוקש  
להריסה מכוח תמ"א 38.

בהתאם למדידה גראפית ע"פ היתרים משנת 1938, שטח קומה טיפוסית 298 מ"ר.

בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 מדובר באזור 5, שכונת נווה שאנן - צ'לנוב, אשר  
מאפשר התחדשות עד לגובה של 6.65 קומות במסגרת קווי הבניין ע"פ תוכנית תקפה.

בשנת 2023 אישרה הועדה את מסמך המדיניות לשכונה 9139, אשר מטרתו לקבוע מדיניות להוצאת  
היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/מימוש זכויות מתמ"א  
38. המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-  
מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:

1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף
2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע
3. הגדרת תמהיל מגורים.

המגרש הנדון מוחרג מהמדיניות והיא אינה חלה עליו.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל מחסן עבור 6 יח"ד.	10/06/1937	508		
תוספת 2 יח"ד בקומה א' בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל מחסן עבור 6 יח"ד. לאחר תוספת מדובר בבניין בן 8 יח"ד סך הכל.	10/06/1937	509		
שינויים בקומת קרקע למגורים על ידי ביטול יח"ד בקומת הקרקע והקמת שטח עבור בית מלאכה לאחר שינויים מדובר בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל מחסן עבור 7 יח"ד ובית מלאכה בקרקע.	10/07/1938	234		
הוספת יחידת דיור חדשה בקומה ב. לאחר שינויים מדובר בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל מחסן עבור 9 יח"ד ובית מלאכה בקרקע.	02/01/1938	1152		

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 14 בעל זכויות, הבקשה חתומה ע"י 12 מבעלי הזכויות המהווים 85.7% לכל שאר  
בעלי הזכויות (תת חלקה 1 ותת חלקה 2) **נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

**נכסים - (ע"י טל נחשון 26.07.2023)**

המלצה לתת היתר

חלקה 40 בגוש 6977 בבעלות פרטית

מגירה 100:  
 סומנה זיקת ההנאה בתכנית קומת הקרקע ובחתיכים.  
 סומן להריסה כל החורג לחלקות העירייה.  
 מתוכננת גדר בגובה 1.5 מ בגבול המגרש החום.

מגירה 2000:  
 הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.  
 הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע .

תנאי לאכלוס:  
 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לגמר:  
 הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.  
 אישור אגף הנכסים.

**ע"פ תוכניות חלות : 9086, 219, אף, ג1, תמ"א 38/3 (מדיניות איזור 5) שכונת נווה שאנן - צ'לנוב**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>מספר קומות, כולל בניה על הגג מכוח ג/1.</b>	לפי תב"ע (אף) : 4 קומות ( כולל קומת בינים) סה"כ: 4 קומות מכוח תב"ע  לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 5) : 2 קומות.	1 קרקע עבור מסחר. 3 קומות מכוח תב"ע  2 קומות מכוח תמ"א  0.65% קומת גג חלקית מכוח ג/1.  סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות בהתאם למותר.	- קומה רגילה במקום קומת ביניים המבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.
<b>שטחים עיקריים</b>	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (F) : בקומת הקרקע: $50\% * 540 \text{ מ"ר} = 270 \text{ מ"ר}$ בקומת ביניים: $37.5\% * 540 \text{ מ"ר} = 202.5 \text{ מ"ר}$ כ 2 קומות טיפוסית : $90\% * 540 \text{ מ"ר} = 486 \text{ מ"ר}$ לקומה סה"כ מכוח תב"ע : 904.5 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38:</p> <p>שטח קומה טיפוסית בהיתר: 298 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה.</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר.</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: 52 מ"ר + 298 מ"ר = 350 מ"ר</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: <math>3 * 350 \text{ מ"ר} = 1050 \text{ מ"ר}</math>.</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: <math>13 \text{ מ"ר} * 9 \text{ יח"ד} = 117 \text{ מ"ר}</math>.</p> <p>סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: <math>1050 \text{ מ"ר} + 117 \text{ מ"ר} = 1167 \text{ מ"ר}</math></p> <p>סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: <math>1167 \text{ מ"ר} + (38 \text{ מ"ר}) = 1205 \text{ מ"ר}</math>  <math>1205 \text{ מ"ר} - (95.20 \text{ מ"ר}) = 1110 \text{ מ"ר}</math></p>	<p>1,251.25 מ"ר (מתוכם 95.20 מ"ר עבור חנויות בקומת הקרקע) + 31.26 מ"ר (שירות בקומות תמ"א 38 שיש לחשב כעיקרי) + 4.8 מ"ר ( ממ"ד במעל 9.00 מ"ר) = 1287.31 מ"ר.</p>	
<b>שטחי שירות</b>	<p>עבור 4 קומות מכוח תב"ע: <math>30\% * 904.5 \text{ מ"ר} = 271.35 \text{ מ"ר}</math>  מותר מכוח תב"ע) = 301.46 מ"ר</p> <p>עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות</p> <p>סה"כ: 301.46 מ"ר</p>	<p>עבור קומות מכוח תמ"א 38: 31.26</p> <p>סה"כ: 332.72 מ"ר</p>	<p>31.26 מ"ר מעבר למותר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי שכן לא ניתן להוסיף שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>מרחב מוגן:  <math>9 \text{ מ"ר ליח"ד} + \text{קירות} = 12 \text{ מ"ר כלומר:}</math>  <math>12 \text{ מ"ר} * 28 \text{ יח"ד} = 336 \text{ מ"ר סה"כ.}</math></p> <p>מרחב מוגן מוסדי:  <math>23 \text{ מ"ר}</math> בהתאם לתכנון ותקנות פיקוד העורף.</p>	<p>מרחב מוגן:  <math>332.7 \text{ מ"ר}</math> עבור 28 יחידות דיור אך חושבו ממדים מעל <math>9.00 \text{ מ'}</math> נטו בשיעור של <math>4.8 \text{ מ"ר}</math>.</p> <p><math>22.52 \text{ מ"ר}</math>.</p>	<p>4.8 מ"ר כתוצאה מחישוב מעל <math>9.00 \text{ מ"ר}</math> המותרים ויש לחשב על חשבון שטח עיקרי.</p>
<b>צפיפות מותרת לפי תמ"א 38</b>	<p>שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי :  <math>2071.5 / 78 = 27 \text{ מ"ר}</math> יחידות דיור מתוכן 15% יחידות דיור יהיו קטנות עד <math>63 \text{ מ"ר}</math> עיקרי.    <math>2 : 1 \text{ יח"ד} ( \text{ לפי תכנון} ) .</math></p> <p>סה"כ יחידות למגרש:  <math>29 \text{ יח"ד}</math> (כולל <math>1/ג</math>) מתוכן 4 יחידות קטנות.</p>	<p>בקומת הקרקע:  1 יחידות דיור עם חיבור לשטח נלווה במרתף ,  3 חנויות בהתאם למותר בקומה 1: 5 יח"ד  בקומה 2: 5 יח"ד  בקומה 3: 5 יח"ד  בקומה 4: 5 יח"ד  בקומה 5: 5 יח"ד  בקומת גג חלקית 6 (1/ג) :  2 יח"ד</p> <p>סה"כ: 28 יחידות דיור מתוכם 26 מכוח תמ"א -  96% יחידות דיור עד <math>63 \text{ מ"ר}</math> עיקרי בהתאם למותר .</p>	
<b>קווי בניין: לפי תוכנית (F)</b>	<p>לחזית קדמית דרומי איגר ( : F)  <math>3.00 \text{ מ'}</math> בזיקת הנאה לציבור</p> <p>לחזית צידית (דרומית) <math>3.00 \text{ מ'}</math></p> <p>לחזית צידית (צפונית) <math>3.00 \text{ מ'}</math></p> <p>לחזית אחורית: <math>5.00 \text{ מ'}</math></p>	<p>לחזית קדמית דרומי לפין :  <math>3.00 \text{ מ'}</math> שסומנו בזיקת הנאה לציבור</p> <p><math>2.79 \text{ מ'}</math></p> <p><math>2.70 \text{ מ'}</math></p> <p>לחזית צידית מערבית :</p>	<p>תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בספר המקרקעין.</p> <p>- <math>0.21 \text{ מ'}</math> המבוקשים כהקלה אך ניתן לאשר את המבוקש בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ובהתאם למדיניות המאפשרת הקטנה עד 10% בקווי הבניין בסמכות הועדה..</p> <p><math>0.30 \text{ מ'}</math> המבוקשים כהקלה אך ניתן לאשר את המבוקש בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ובהתאם למדיניות המאפשרת הקטנה עד 10% בקווי הבניין בסמכות הועדה..</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		4.50 מ'	0.50 המבוקשים כהקלה אך ניתן לאשר את המבוקש בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 בהתאם למדיניות המאפשרת הקטנה עד 10% בקווי הבניין בסמכות הועדה..
<b>מרפסות</b>	<p>שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 28 יח"ד = 336 מ"ר סה"כ.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לחזית קדמית מערבית לאיגר : 1.20 מ' לחזית קדמית ללא הקלה</p> <p>לחזית אחורית</p> <p>עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.(קומות 1-5)</p>	<p>96 מ"ר עבור 8 מרפסות סה"כ.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לחזית קדמית מערבית לאיגר : 1.20 מ' לחזית קדמית</p> <p>ללא הבלטת מרפסות</p> <p>עיצוב: בהתאם למותר.</p>	
<b>שימושים מותרים</b>	<p>בקומת הקרקע: שימושים לצורכי מסחר/תעסוקה מלאכות ואומנויות ומגורים בעורף הבניין בלבד .</p> <p>בקומות מעל הקרקע: מגורים</p>	<p>בקומת הקרקע: 3 יחידות למסחר/תעסוקה ושימוש מלאכה ודירת גן אחת בעורף הבניין עם שטח נלווה במרתף וחצר פרטית לחזית אחורית וצדית בהתאם למותר.</p> <p>בקומות מעל הקרקע: מגורים</p>	
<b>גובה קומות</b>	<p>קומת קרקע : 4.50 מ'</p> <p>קומה טיפוסית : 3.50 מ' ברוטו.</p>	<p>קומת קרקע: 4.50 מ'. בהתאם.</p> <p>קומה טיפוסית : 3.50 מ' ברוטו.- בהתאם.</p>	

**בניה בו זמנית בגג מכוח תוכנית ג/1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>שטח/</b>	65% בבנייה בו זמנית לפי	187 מעל 80 מ"ר וחדר יציאה.	

עמ' 285

מידע: 21-01416 רישוי: 23-1626 ת.בניין: 0390-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>תכסית :</b>	תכנית ג-1 מתכסית קומה אחרונה . $288 * 65\% = 187.2$ מ"ר		
<b>שטח יח"ד:</b>	80 מ"ר מינימום.	ע"פ עורך הבקשה 2 יח"ד- בהתאם למותר.	
<b>גובה:</b>	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון  כגובה קומה טיפוסית ( 3.10 מ') אך לא יעלה על 3.00 מ' כלומר 3.00 מ'.	4.90 מ' הוצגו מערכות בחתכים  3.00 מ' בהתאם למותר	
<b>בינוי:</b>	גישה לשטח משותף, מערכת סולארית לכל יח"ד.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו, הוצגו מערכת סולרית.	
<b>נסיגות :</b>	2.00 מטר לחזיתות קדמיות	לחזית קדמית איגר 3.30 מ' / 4.00 מ'	
	1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסויימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר	ללא נסיגה לחזיתות צד.	1.20 מ' שניתן לאשר לאור מידות המגרש לצורך שיפור תכנון בסמכות מהנדס העיר.
<b>שטח פרגולה:</b>	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר לחזית קדמית (רח' איגר):	17.4 מ' (1/3 בהתאם למותר)  לחזית אחורית: 15.6 מ'	
<b>נסיגות פרגולה:</b>	1.20 מ' ממעקה גג קדמי	2.46 מ' - בהתאם	

**מרתפים מכוח ע/1**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<b>קומות :</b>	2 קומות.	קומה אחת.	
<b>תכסית</b>	85% משטח המגרש (540 מ"ר) השווה ל 459 מ"ר	365 מ"ר המהווים 67.5%	
<b>חלחול</b>	15% השווים ל -81 מ"ר	91.85 מ"ר המהווים 17.9%.	
<b>גובה</b>	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסויימים יותר לצורך תפקוד הבניין.	3.10 מ'.	
<b>שימושים מותרים</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים עבור 16 יחידות, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בשטח שאינו עולה על שטח הדירה בקומה.	

עמ' 286

מידע: 21-01416 רישוי: 23-1626 ת.בניין: 0390-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מחסנים:	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (18 יח"ד) ובשטח עד 12 מ"ר למחסן.	ללא מחסנים דירתיים,	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
1.20 מ' ומעל תחום זיקת הנאה (תנאי לתעודת גמר -רישום זיקת הנאה).		X	מרפסת
לחזית קדמית מערבית לרח' איגר : שער 0.70 מ' בהתאם למותר - גובה גדר בעומק 1 מ' 0.70 לחזית צידית (דרומית) : לא תקין (נמדד 1.70 מ') - יש להנמיך ל- 1.50 מ' (תנאי טכני) לחזית צידית (צפונית):לא תקין (נדד 0.20 מ') - יש להנמיך ל- 1.50 מ' (תנאי טכני) לחזית אחורית : יש להראות דירוג של 1.50 מ' והגובה הנותר במרחק 0.60 (תנאי טכני)	X		פיתוח שטח /גדרות
0.00 = 22.00 +. מוגבה ממפלס הרחוב ב 21.80 - ב 0.20 מ' , מפלס המסחר מלווה רחוב.		X	מפלס כניסה קובעת
לפי עורך הבקשה 91.85 מ"ר המהווים 17.9% צויין אדמה גננית/ ריצוף מחלחל,		X	חלחול
מוצע פתרון מיקום דודי אגירה לכל יח"ד במסתור כביסה פרט לדירת גג קדמית (מערבית) שעבורה מוצע דוד בנישת מכונת כביסה.		X	דודי אגירה

### הערות נוספות:

בתאריך 04/02/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

### הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
3	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 2 על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר
4	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
5	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	בניית פרגולות בקומת גג מבטון מטויח
8	חריגה מקו בניין מותר לפרגולות בקומת הגג בצדדים ומאחור מ- 1.2 מ ל- 0 מ.

### התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

עמ' 287

מידע: 21-01416 רישוי: 23-1626 ת.בניין: 0390-011

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
2	לא מדובר בהקלה - לבניה בקו בניין צידי צפוני של 2.70 מ' במקום 3.00 מ', הנ"ל ניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ארצית ובהתאם למדיניות המאפשרת הקטנה עד 10% בקווי הבניין בסמכות הועדה..
3	לא מדובר בהקלה - לבניה בקו בניין צידי דרומי של 2.79 מ' במקום 3.00 מ', הנ"ל ניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ארצית ובהתאם למדיניות המאפשרת הקטנה עד 10% בקווי הבניין בסמכות הועדה..
4	לא מדובר בהקלה - לבניה בקו בניין אחורי מזרחי של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' הנ"ל ניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ארצית ובהתאם למדיניות המאפשרת הקטנה עד 10% בקווי הבניין בסמכות הועדה..
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת קומה מלאה רגילה במקום קומת ביניים שכן הנ"ל תואם אם את רוח המדיניות החדשה בשכונה והקלות זהות שאושרו ברחוב.
6	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בהתאם למותר ע"פ הנחיות מרחביות.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בהתאם לנסיגות הנדרשות ע"פ הנחיות מרחביות.

תאריך הודעה אחרונה: 11/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 05.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

### תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.03.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 25/06/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 25/07/2023

### הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומלאכה ובו:

א. מלאכה בשטח של 126 מ"ר

ב. 28 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

### דרישת התקן:

29.05 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

3 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

### מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

3 מקום חניה לאופנועים בשטח הפיתוח

28 מקומות חניה לאופניים - בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ובחדר אופניים משותף בקומת מרתף

### חסרים:

29.05 מקומות חניה לרכב פרטי

**חוות דעת:**

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש בשל מאפייני המגרש הבאים:
  - א. צורת המגרש אינה רגולרית (טרפז)
  - ב. לאורך כל חזית הבניין מתוכננים חדרי מלאכה
  - ג. שטח פרטי בעומק של 3 מטרים בחזית הפרויקט הופך למדרכה ציבורית (זיקת הנאה)
  - ד. נבחנה אפשרות של תכנון מרתף חניה ורמפת ירידה לחניון, אך נמצא כי אורך המגרש אינו מאפשר תכנון של רמפה ושטח תמרון תקני.
2. מרבית יחידות הדיור המתוכננות הן יחידות דיור קטנות ששטחן בין 50 מ"ר ל-80 מ"ר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מ"ר מהקו הסגול של הרכבת הקלה ובסמוך לרחובות ראש פינה והרכבת בהם עוברת תחבורה ציבורית ענפה.
3. לאור האמור לעיל, הפתרון למילוי דרישת התקן יהיה חלופי - תשלום לקרן חניה

**המלצה:**

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **29.05** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 25.07.2024

חדר אשפה עם 5X1100 ליטר כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 25.07.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל העצים מחוץ למגרש ולשימור. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 25.07.2024

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.07.2023

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת 21798 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 30/11/21 (אישור מתוּיק במוצגים של אותה הבקשה)

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. המלצה: המלצה לתת היתר

מכון הרישוי - רן אבן שושן

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	7.00	14.00	4.00	שימור	1,970.00
2	סיגלון חד עלים	6.00	15.00	3.00	שימור	1,131.00
4	פיקוס השדרות	8.00	60.00	10.00	שימור	10,179.00
5	שיח נוי מעוצה	5.00	10.00	1.00	שימור	283.00
6	מת	2.00	20.00		שימור	
7	פיקוס השדרות	8.00	60.00	7.00	שימור	10,179.00
8	פיקוס השדרות	5.00	15.00	7.00	שימור	636.00
9	אזדרכת מצויה	7.00	20.00	3.00	שימור	792.00
10	פיקוס השדרות	5.00	100.00	7.00	שימור	28,274.00

**חו"ד נוספות:****מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 03.08.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י טל נחשון 26.07.2023)**

המלצה לתת היתר  
חלקה 40 בגוש 6977 בבעלות פרטית

מגירה 100:

סומנה זיקת ההנאה בתכנית קומת הקרקע ובחתיכים.  
סומן להריסה כל החורג לחלקות העירייה.  
מתוכננת גדר בגובה 1.5 מ בגבול המגרש החום.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.  
הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע.

תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לגמר:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.  
אישור אגף הנכסים.

**תאום הנדסי - (ע"י ליבנת אלגזי 16.08.2023)**

המלצה לתת היתר

## חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה עבור 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.
3. לאשר ההקלה הבאה:
  - הקמת קומה מלאה רגילה במקום קומת ביניים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 29.05 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

#	התנאי
1	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף

#	התנאי
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/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. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אישור אגף הנכסים.
7	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.
9	אישור רשות הכבאות

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

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

עמ' 292

מידע: 21-01416 רישוי: 23-1626 ת.בניין: 0390-011

#	תנאי
	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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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	* 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.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0062	תאריך הגשה	16/01/2024
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים

כתובת	לוינסקי 67	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6945/59	תיק בניין	0035-067
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9004, 9139, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	535.51
	תת"ל/70א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דליה איסמעילזדה	זרובכל 22, תל אביב - יפו 6801300
מבקש	אירז' איסמעילזדה	זרובכל 22, תל אביב - יפו 6801300
בעל זכות בנכס	דליה איסמעילזדה	זרובכל 22, תל אביב - יפו 6801300
בעל זכות בנכס	אירז' איסמעילזדה	זרובכל 22, תל אביב - יפו 6801300
עורך ראשי	שירי מילשטיין	לשם 244, סתריה 7683400
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (דנית יעיש)

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

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים ומסחר ע"פ תכנית חלה מס' 44 , מדובר בקומת קרקע המשמשת כולה עבור מסחר ע"פ היתרים .

בשנת 2023 אישרה הועדה את מסמך המדיניות לשכונה 9139 , אשר מטרתו לקבוע מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/ו מימוש זכויות מתמ"א 38 . המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבניה והאופי היצרני- מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:  
1 . הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף  
2 . הגדרת שימושים בקומת הקרקע  
3 . הגדרת תמהיל מגורים.

המדיניות קובעת במפורש שלא ניתן לאשר מגורים בקומת הקרקע אשר משמש למסחר. הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע.

### ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		66	1962	שינויים פנימיים בקומת הקרקע מאולם 6 מחסנים וח"ש ל- 3 חנויות, 2 מחסנים, משרד וח"ש.
		593	1961	לבניין בן 3 קומות, קומת ביניים ומרתף המכיל:

עמ' 294

מידע: 23-00078 רישוי: 24-0062 ת.בניין: 0035-067

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
במרתף מקלט ומחסן, בקומה א' אולם - - 4 משרדים, ח"ש, תא מעלית, בקומת הביניים יציע לאולם - 4 משרדים ח"ש ותא מעלית, בקומות ב' ג' = - - 11 משרדים, ח"ש ותא מעלית.				
ההיתר שכלפיו מבוקש השימוש החורג: לשינויים מבית משרדים בן 3 קומות, קומת ביניים ומרתף לבית בן 4 קומות ומרתף המכיל בשינויים: במרתף - 4 מחסנים ומקלט, בקומה א' אולם 6 מחסנים וח"ש, בקומות ב' ד' - - 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש, דירת 2 חדרים וח"ש ודירת 3 חדרים וח"ש בכלל קומה וחדר כביסה על הגג.		965		
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	25/05/2022	22-0435	10/08/2020	20-1107

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 21 תתי חלקות, הבקשה חתומה על יד המבקשים

### הערות נוספות:

על המגרש הנדון חלה מדיניות נווה שאנן משנת 2023 אשר קובעת במפורש שלא ניתן לאשר מגורים בקומת הקרקע אשר משמש למסחר, הנ"ל אף נמסר במסגרת תיק המידע. למרות זאת מבוקשת קומת קרקע למגורים, בניגוד למדיניות דבר שלא מומלץ לאשר;

### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ אחסנה לשימוש של מגורים לתקופה של שנים/לצמיתות	1

### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא ניתן להמליץ על הקלה מאחר וההקלה נוגדת את מדיניות האזור	1

תאריך הודעה אחרונה: 03/12/2023 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארויו 26.09.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת

מעבר התקיים תיק טיפול פיקוח, שימוש חורג על מגורים בנכס

התיק נסגר

### חו"ד נוספות:

עמ' 295

מידע: 23-00078 רישוי: 24-0062 ת.בניין: 0035-067

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.08.2023)**

פטור

מאחר ומדובר בשימוש חורג מאחסנה למגורים, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)**

**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.**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12/03/2025:**

**אלון טל חנני:** הבקשה היא לשימוש חורג בקומת הקרקע. בהיתר יש שם אחסנה, הם מבקשים לעשות מגורים וזה נוגד את המדיניות ברחוב ולכן מסרבים לבקשה.  
**ליאור שפירא:** בהתאם לחוות הדעת, לא מאשרים את הבקשה.

**החלטה: 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.  
החלטה התקבלה פה אחד.**

עמ' 296

מידע: 23-00480 רישוי: 24-1161 ת.בניין: 3430-007

## ועדת משנה לתכנון ובניה

	27/08/2024	תאריך הגשה	24-1161	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	מעפילי סלואדור 7	כתובת
3430-007	תיק בניין	7045/43	גוש/חלקה
1,820.00	שטח המגרש	1 ע, 9016, 4725, 2551	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שד העצמאות 57, בת ים 5939548	אלברטו גבסו ובניו בע"מ	מבקש
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	בנו כלב	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	סופי לוי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	משלין בולוס	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	מוחמד עבד אל האדי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	מהא אבו טאלב	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	נהידה עטולה	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	מנאר פראן	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	בדיעה חגאזי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	רים עבד אל האדי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	מיאדה דלק	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	מייקל חורי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	אוסמא דלק	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	גלעד לשם	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	אחמד כבוב	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	סאלחון עטאללה	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	שאדי סליבא	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	סופיה חורי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	אמיר לוטן	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	איריס לוטן	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	פיאמה (פאיקה) עטאללה (קדיס)	בעל זכות בנכס
גר צדק 1, תל אביב - יפו 6815601	טליה קוזי	בעל זכות בנכס
אחד העם 4, רמלה 7220932	אנדירה אמסיס	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	גריס חגאזי	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	ג'וני גנדור	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	חסן דמראני	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	אבראהים עטולה	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 9, תל אביב - יפו 6808356	סאמיה דמראני	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	לילי קרדבידובה	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	ג'סיקה חנאניא	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	אנטואנט בולוס	בעל זכות בנכס
מעפילי סלואדור 11, תל אביב - יפו 6808358	אליס בולוס	בעל זכות בנכס
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124	עומר רבין	עורך ראשי
מעפילי סלואדור 7, תל אביב - יפו 6808354	דרור סובול	מתכנן שלד
הזמיר 6, קרית אונו 5550706	אילן גבסו	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (דנית יעיש)

שינויים כלפיי היתר מס' 1087-22 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:

- בקומות המרתף התחתונות (2,-3): שינויים בקירות פנימיים, עיבוי קיר הכלונסאות במרווח המערבי, שינויים פנימיים בחדר הטרפז, תוספת 5 מחסנים דירתיים, תוספת חנית אופנוע אחת;
- בקומה (3-): ביטול מדרגות לחדר משאבות, ביטול מאגר מי צריכה;

- **בקומת מרתף עליון:** תוספת 16 מחסנים דירתיים, יצירת פרוזדור מקשר בין שלושת המבנים, הגדלת פירי אוורור במרווח האחורי מערבי;
- **בבניין מס' 1:**
  - **בקומה 2:** שינויים פנימיים בדירות;
  - **בקומה 5:** שינויים פנימיים ביחידות הדיור הכוללים שינוי גדלי ממ"דים;
- **בבניין מס' 2:**
  - **בקומה 2:** שינויים פנימיים בדירות;
- **בבניין מס' 3:**
  - **קומה 6:** תוספת מדרגות פנימיות למפלס הקומה מעל;
  - **קומת גג חלקית (7):** 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;
  - **קומת גג עליון:** שינוי תצורת הגג עקב שינויי הקומה מתחת;

**מצב קיים:**

על המגרש שלושה בניינים מעל מרתפים משותפים אשר בשלב בניה עפ"י היתר מס' 22-1087  
**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י רומן זייץ 30.05.2024:**  
 המבוקש בנוי בחלקו, ביקרנו, המבקש בבניה, תכנית תואמת מצב בשטח

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת מתחם למגורים המורכב מ- 3 מבנים נפרדים בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף משותפות, עם 22 יחידות דיור בכל בניין, סה"כ 66 יחידות דיור עם כניסה ממפלס המרתף העליון	28/12/2022	22-1087	09/06/2021	21-0794

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת עם 20 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של 90% מהבעלים, נשלחה הודעה לבעלי הזכויות שלא חתמו לפי סעיף 36' ולא התקבלו התנגדויות.

**הערות נוספות:**

15. מדובר בבניין לקראת סיום הבניה כאשר בהתאם להוראות התכנית החלה, מרתף עליון יהיה בתכנית הבינוי של קומת הקרקע;
16. כעת מבוקש להרחיב את קונטור המרתף העליון לצורך הקמת 16 מחסנים דירתיים הנ"ל אינו משפיע על שטחי החלחול, תכנית המרתף או פיתוח השטח מאחר והרחבתו אינה עולה על קונטור המרתף בקומת שמתחת, מבוקש כהקלה וניתן להמליץ לאשר
17. מבוקשים שינויים פנימיים בתוך הדירות, כאשר בקומה 2 בבניין הדרומי (מס 1) מבוקשת תוספת של שטח עיקרי בשיעור של 1 מ"ר כתוצאה מהקטנת מסדרון שירות בהתאם וניתן להמליץ
18. בקומת הגג ע"פ היתר, אושרו שתי יח"ד, כעת מבוקש לבטל יחידת דיור אחת ולחברה במדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה מתחת ויצירת דופלקס בהתאם למותר;
19. לאחר שינויים ותוספות מדובר בשלושה בניינים עבור 65 יח"ד.

עמ' 299

מידע: 23-00480 רישוי: 24-1161 ת.בניין: 3430-007

### הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת מחסנים במפלס מרתף 1- בין המבנים ומחוץ לתחום הבנין.	1

### התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת מחסנים בקומת מרתף (1-) מחוץ לקונטור הבניין שכן הנ"ל לא משפיע על התכסית ולא משנה את שטחי החלחול	1

תאריך הודעה אחרונה: 16/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

### חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 30.05.2024)

המבוקש בנוי בחלקו  
ביקרנו, המבקש בבניה, תכנית תואמת מצב בשטח

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 19.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה  
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 43 בגוש 7045 בבעלות פרטית.  
בקשה זו הנה היתר שינויים להיתר קיים מס' 22-1087

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות  
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)

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 זירות עם המפלס בקומה מתחת, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת מחסנים במפלס מרתף 1- בין המבנים ומחוץ לתחום הבניין.  
בכפוף לכלל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

## תנאים למתן היתר

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

## הערות

#	התנאי
1	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר המקורי.

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

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.