

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0014 תאריך: 30/07/2025 שעה: 10:00

באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	אשכול לוי 29	2106-029	25-0094	1
33	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עדה סער	רפידיים 24ג	0804-024	25-0277	2
39	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	דנה דיין	קהילת סופיה 9	0812-009	25-0166	3
49	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עמית ברקת	המתנדב 18	0943-018	25-0204	4
60	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עומר רוגובין	צמחי היהודים 15	0990-015	25-0808	5
72	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בארט אהרון 10	2024-010	23-1544	6
90	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ נדל"ן הגולן 94 תל אביב בע"מ	הגולן 94	0914-094	24-1026	7
104	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמעוני זקלה	לבנון חיים 51	0941-051	25-1130	8
108	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	עמינדב הדרי	טבנקין יצחק 56	0807-099	24-1194	9
115	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	זליה אטיה איפרגן	רבינוביץ שפ"ר 14	0130-014	25-1215	10
117	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרניט יזמות נדלן בן יהודה 118 תל אביב בע"מ	בן יהודה 118	0025-118	24-0181	11
129	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת יהודה לוי - חלכי בע"מ	זרובכל 16א	-0115 א016	24-0077	12
146	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מן בוקי בע"מ	בוקי בן יגלי 2	0086-002	24-1166	13
160	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ק.ד.ש. דוידסון החזקות בע"מ	עזרא הסופר 20	0116-020	24-1317	14
171	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת זוארץ מלציט 55 בע"מ	מלציט 55	0361-055	24-0670	15
186	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קרלין - סטלה זלמן שניאור 21 בע"מ	שניאור זלמן 21	0363-021	24-0394	16

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
205	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עדי עיני ישר	הרימון 7	0753-007	25-0764	17
214	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	דרהי אנגלינה	אחד העם 42	0011-042	25-1080	18
216	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	ויקטור מלץ	אחד העם 74	0011-074	24-1401	19
224	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	לה גוארדיה 62א		24-0107	20
245	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	יפתח 8	0635-062	24-0106	21
268	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	אבי רביע	המסגר 56	0475-056	25-0024	22
271	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מובר יעוץ והשקעות בע"מ	דרך ההגנה 75	0460-075	24-0797	23
282	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיירוס קפיטול בע"מ	ערבי נחל 8	0704-008	24-0688	24
296	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	זיו מרמלשטיין	חירותנו 28		24-1615	25
302	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	צדוק דזידי	נתן 81	4031-081	24-1446	26
309	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אדם שוסטר בחרש והאומן	הרבי מבכרך 1	3361-003	24-0775	27
335	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רן דוד דהאן	הקשת 31	3595-031	25-0537	28
340	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אסתי חיימוב	אסירי ציון 14	3620-014	24-0967	29
346	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת גבסו - לכנט יזמות בע"מ	שדרות ירושלים 98	3001-098	24-1577	30
359	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	שדרות הבעש"ט 23	3251-023	24-1337	31
379	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	אברבנאל 21	-3374 2001	24-1309	32
402	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ג'משיד שבניאן	הרצל 64	0002-064	24-0663	33
416	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ריאן ארצ' בע"מ	קדם 133	3060-133	24-0451	34
425	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דוד אברהם ניניו	דב ממזריץ 28	3231-028	25-0510	35
432	תוספות בניה בריכת שחיה	נועם קוטאי	נמל יפו 32	3729-032	25-0439	36
437	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יעקב מלאך	הרצל 117	3537-009	23-0558	37

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0014 תאריך: 30/07/2025 שעה: 10:00

באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

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	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	לא השתתפה בבקשה בגולן 94
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי שניצר
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה ברבי מבכרך 1
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	החל מהבקשה באחד העם 74
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	אסף זמיר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	ריטה דלל		

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	אינג' פרידה פיירשטיין	
	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	אלנה דוידזון	
ע"י רוני רבנר	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	אדרי שמעון ברנשטיין	
	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	אדרי הילה גל	
	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	אינג' יבגניה פלוטקין	
	ראש צוות רישוי על מרחבי	אדרי אלון טל חנני	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0094	תאריך הגשה	14/01/2025
מסלול	בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה, תוספות ושינויים	בניה חדשה ציבורי שינויים תוספות בניה	מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין מגורים מעל X קומות מסחריות מרתפים בריכת שחיה שינוי ללא תוספת שטח/חזית בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	אשכול לוי 29, 48 2436	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	6634/246, 6634/243, 6634/238	תיק בניין	2106-029
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"ל3001, תעא/תמל3001(101), תת"ל/71ג	שטח המגרש	7,406.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	בן צבי יצחק 7, באר שבע 841030
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלי אביסרור	בן צבי יצחק 7, באר שבע 8489325

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

<p>הקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת קומת יציע חלקי), מכוח תמ"ל3001 ותעא/תמ"ל3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה זב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד.</p> <p>הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והזרוע הדרומית.</p> <p>הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש. בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-גתית למרתף החניה המשותף. • מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש. • בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש. • מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.
--

בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבנ"צ).
בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולנדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

מדובר במגרש 101 ביחידת תכנון 1, לפי תמ"ל 3001, בשכונת שדה זב הנמצאת בשלבי הקמה. המגרש ריק מבניה (קיימים עצים במגרש). בתאריך 24/07/2024 הונפק היתר לדיפון וחפירה במגרש, להקמת 5 קומות מרתף עתידיות הנכללות בבקשה הנידונה. כעת מוגשת בקשת רישוי מלאה לבניה (תת-קרקעית ועל קרקעית), בהתאם לתמ"ל/3001 ותעא/תמ"ל/3001(101) החלות על המגרש. המגרש נמצא בין 2 רחובות, ופונה בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב לוי אשכול ובחזית הקדמית-מערבית לרחוב 2436. בחזיתות הצדדיות (צפונית ודרומית) המגרש פונה למגרשים 601, 606 שבייעוד שצ"פ (מגרש ריק).

חמצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0538	11/04/2024	24-1409	24/07/2024	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון
24-1738	12/12/2024			בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות- הבקשה נסגרה ע"י עורכי הבקשה

בעלויות:

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 22.09.2024)

המלצה לתת היתר מאחר ומדובר בתכנית ותמ"לית התצ"ר תוכן לכל שטח התכנית על ידם.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.12.2024)

נדרש תאום לפני היתר -מדינת ישראל הינה הבעלים הרשום של חלק מחלקה 243 ו-246 בגוש 6634 .
-העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 238 בגוש 6634
-מקרקעי המדינה ומקרקעי העירייה ייקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין"

ביום 9.8.2020 פורסמת למתן תוקף תכנית שמספרה תא/4444 - "רובע שדה זב", אשר חלה בין היתר על מקרקעי המדינה, אשר מכוחה, ביום 20.5.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה תמ"ל/3001 - "שכונת אשכול, שדה זב", אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין וייעדה אותם למגורים ומסחר, בהתאם לשימושים של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור המסומנים בתכנית כתא שטח מס' 101, אשר ממוקם על המקרקעין, ולדרך מאושרת המסומנת כתא שטח מס' 820-830.

ביום 23.08.21 זכתה החברה במכרז של המדינה, ועל כן, זכאית להירשם כחוכרת במקרקעי המדינה וזאת על פי חוזה חכירה שנחתם ביום 3.1.2022 בין החברה לרשות מקרקעי ישראל;

החברה ביקשה לקדם תכנית שתחול על המקרקעין ביחד עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב;

על-פי הוראות התב"ע, יש לתכנן ולהקים במקרקעין שטח ציבורי בנוי של 725 מ"ר (ברוטו) לשימושים ציבוריים הקבועים בתב"ע (להלן: "המבנה הציבורי"), אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;

בנוסף למבנה הציבורי, על החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה, ללא תמורה, 7 מקומות חניה במקרקעין, אשר ימוקמו בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט המצ"ב לחוזה ההקמה. (להלן: "חניות העירייה");

"המבנה הציבורי" ו"חניות העירייה", יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט למגורים ומסחר, הכולל מעבר מקורה (בחלקו) להולכי רגל ובו מסחר, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כשהשימושים בפרויקט יכללו מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומעברים ציבוריים להולכי רגל, הכל על פי הוראות התב"ע.

תכנית העיצוב אושרה.

על פי הוראות התב"ע, תנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: רישום הערת אזהרה הכוללת רישום זיקות הנאה וכן הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

החברה התחייבה לתכנן ולהקים, עבור העירייה, את שטחי הציבור, ולרשום על שם העירייה, וכן למלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה, במלואן ובמועדן;

דרישות המתייחסות לתנאי הסף:

1. שטחי המבנה הציבורי הכוללים תכנון לגני ילדים ותכנון משרדים בקומת הקרקע ושטחי שירות בקומת המרתף 1- סומנו בתכנית ההגשה בצבע כתום.
2. 7 חניות המבנה הציבורי סומנו בקומה 1- בצבע ירוק
3. הוגשה בקשה נפרדת לחפירה ודיפון והוצא היתר לבקשה לחפירה ודיפון עם עוגנים.
4. כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים הוטען במערכת ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים והופקדה ערבות.
5. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.
6. התקבל אישור המפקח העירוני.
7. נחתם הסכם תחזוקת שטחים מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.

תנאי להוצאת היתר:

1. הסכם הקמה חתום.
2. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
3. במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

1. הקמת המבנה הציבורי.
2. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
3. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאי לתחילת עבודות:

1. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
2. הפקדת ערבות ביצוע.
3. הפקדת ערבות לשחרור העוגנים.

4. הצגת תוכניות ביצוע מאושרות
5. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
6. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
7. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה

תנאי לאכלוס/גמר:

1. יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
2. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
5. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
6. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
7. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

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 09.12.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים

התאמה לתב"ע | 4444 אושרה בשנת 2020 | תמ"ל 3001 אושרה בשנת 2021 | תעא/תמ"ל 3001(101) אושרה בשנת 2024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	7406 מ"ר		
ייעוד מגרש	מגורים ומסחר (לפי תמ"ל 3001)	מגורים ומסחר	
מס' בניינים	מגדל + מגדלון + 2 בניינים מרקמיים	תואם	
קומות	בניה מרקמית- 8 קומות + קומת גג טכנית = 9 קומות	בניה מרקמית- קומת קרקע + 7 קומות + קומת גג טכנית = 9 קומות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>מגדלון- 16 קומות + קומת גג טכנית= 17 קומות</p> <p>בניה מגדלית- לפי תב"ע: 39 קומות + קומת גג טכנית</p> <p>לפי תע"א/תמ"ל3001(101): 35 קומות + קומת גג טכני= 36 קומות</p>	<p>מגדלון- 16 קומות + קומת גג טכנית= 17 קומות</p> <p>בניה מגדלית- קומת קרקע + 34 קומות + קומת גג טכנית= 36 קומות</p>	
קווי בניין			
קדמי מערבי	0 מטרים	0 מטרים למעט בליטה של קורות היקפיות אדריכליות בשיעור של עד 0.5 מ' מעבר לגבול המגרש	
קדמי מזרחי	0 מטרים	0 מטרים למעט בליטה של מרפסות עם קורות היקפיות אדריכליות בשיעור של עד 0.5 מ' מעבר לבליטת המרפסות.	
צדדי דרומי	0 מטרים	0 מטרים (למעט קולונדה ברוחב של 5.6 מ' בקומת הקרקע)	
צדדי צפוני	3.0 מטרים	4.2 מטרים (למעט מרפסות- עיין להלן)	
קווי בניין עיליים	למגדל בלבד. בהתאם לתשריט.	תואם	
מרחק בין בניינים	מעל 16 קומות- 12 מטרים	תואם. מהמגדל S1 כלפי בניין N1 ובניין S2 ומגדלון N2	
שימושים מעל לקרקע	-מגורים- בכל הקומות -שטחים משותפים לרווחת הדיירים- בקומת הקרקע בקומת המרתף העליון	עיין בפרוט ב"התאמה לתכנית העיצוב תע"א/תמ"ל3001(101)"	שימושים מותרים מתחת לקרקע ראה בפרק "מרתפים" להלן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>ובקומת הגג.</p> <p>-שימושים עם אופי ציבורי כגון אולמות כנסים ותרבות- בקומת הקרקע ובקומה מעליה בלבד</p> <p>-ספורט ונופש</p> <p>-מבנים ומוסדות ציבור עם שטחי חוץ הנדרשים להם</p> <p>-מסחר ומשרדים- בקומת הקרקע ובקומה מעליה</p>		
צפיפות בניה מגדלית	<p>בניה מגדלית- 202 יח"ד</p> <p>-לא תותרנה דירות גן -עייין בתמהיל דירות בפרק "התאמה לתכנית העיצוב" להלן.</p>	202 יח"ד	
צפיפות בניה מרקמית	<p>בניה מרקמית- 204 יח"ד</p> <p>-מתוכנן עד 70 יח"ד במגדלון -לא תותרנה דירות גן -עייין בתמהיל דירות בפרק "התאמה לתכנית העיצוב" להלן.</p>	204 יח"ד	<p>-המגדלון מחלוק לאזור מרקמי נמוך עם 32 יח"ד ואזור מגדלון עם 56 יח"ד</p>
דירות	<p>מס' הדירות המותר:</p> <p>עד 25% מסך 52 יח"ד ששטחן מעל ל-120 מ"ר המהווים: 13 דירות</p> <p>בתנאים הבאים:</p> <p>א. שטח דירות לא יעלה על 25 מ"ר.</p>	<p>מוצעות 3 דירות בכל הבניינים:</p> <p>1. בבניין N1 דירת D34 עבור דירה מס' 34 בקומה 4 בשטח של 25.98 מ"ר</p> <p>2. בבניין N1 דירת D52 עבור דירה מס' 52 בקומה 7 בשטח של כ-24 מ"ר</p> <p>3. בבניין S2- דירת D61 עבור דירה מס' 61 בקומה 7 בשטח של 24.15 מ"ר</p> <p>א. תואם חלקית- דירת D34 בבניין N1 חורגת ב-0.98 מ"ר מהשטח המותר.</p>	<p>הדירות לא קודדה כנדרש. ניתן תנאי טכני.</p> <p>הקטנת שטח הידירות לשטח המותר ניתנה כתנאי טכני.</p>

עמ' 7

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>ב. פתרון המיגון יתבסס על על היחידה הראשית.</p> <p>ג. הדיורית תרשם ע"י רשם המקרקעין (תקנה 27) לכך שהיא חלק בלתי נפרד מיח"ד אליה היא משויכת.</p> <p>ד. הכניסה לדיורית תהיה רק דרך היחידה הראשית</p> <p>ה. יותרו בבניינים N1, S2 בלבד</p>	<p>ב.תואם</p> <p>ג. ניתן כתנאי לתעודת גמר</p> <p>ד. תואם</p> <p>ה.תואם. הדיוריות מוצעות בבניינים N1/S2 בלבד</p>	
תכסית כוללת	<p>לפחות 45% משטח מגרש של 7406 מ"ר המהווים 3332.7 מ"ר</p>	<p>4135.5 מ"ר</p>	
תכסית הבניה המגדלית	<p>עד 35% מהשטח הבנוי עבור המגדל המהווים 1,447.43 מ"ר</p>	<p>ע"י בהתאמה לתכנית העיצוב, המקטינה יותר את תכסית המגדל.</p>	
שטח עיקרי לרווחת הדיירים	<p>2 מ"ר במכפלת 406 יח"ד = 812 מ"ר</p>	<p>מרקמי N1: לא מוצע</p> <p>מרקמי N2 (מגדלון): 97.20 מ"ר (לובי לרווחת הדיירים בקומת הקרקע)</p> <p>מרקמי S2: 71.00 מ"ר (לובי לרווחת הדיירים בקומת הקרקע)</p> <p>מגדל S1: 243.12 מ"ר (לובי לרווחת הדיירים בקומת הקרקע וביציע-גלריה)</p> <p>סה"כ: 411.33 מ"ר</p>	
שטח עיקרי למגורים (מרקמי)	<p>15,230 מ"ר</p> <p>12 מ"ר במכפלת 204 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון</p>	<p>מרקמי N1: 4,381.95 מ"ר</p> <p>מרקמי N2 (מגדלון):</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומתי = 2,448 מ"ר (לפי תמ"ל 3001) ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.	7,549.01 מ"ר מרקמי S2: 4649.64 מ"ר סה"כ מרקמי: 16,580.6 מ"ר	הערה: 1,097.4 מ"ר מהשטח המותר לבניה המרקמית לא נוצלו במסגרת הבקשה. עיין בשטח עיקרי כולל להלן.
שטח עיקרי למגורים (מגדלי)	16,703 מ"ר + 12 מ"ר במכפלת 76 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי = 912 מ"ר לפי תמ"ל 3001 ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.	סה"כ מגדל: 18,540.61 מ"ר	925.61 מ"ר מעבר למותר. עיין בסך השטח העיקרי הכולל להלן.
שטח עיקרי כולל למגורים	מרקמי: 17,678 מ"ר מגדל: 17,615 מ"ר	סה"כ מרקמי: 16,580.6 מ"ר סה"כ מגדל: 18,540.61 מ"ר	1,097.4 מ"ר מהשטח המותר לבניה המרקמית לא נוצלו במסגרת הבקשה, אשר ניתן לנייד לבניה המגדלית שמוצעת בחריגה של 925.61 מ"ר. בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ניתן לנייד 10% מהשטח המותר (1,523 מ"ר) לבניה המרקמית עבור הבניה המגדלית, בתנאי שסך השטחים הכולל לא יחרוג מהשטח הכולל המותר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ לכל המגרש: 35,293 מ"ר	סה"כ לכל המגרש: 35,121.21 מ"ר	
שטח שרות למגורים (מרקמי)	5,080 מ"ר 221 מ"ר במכפלת 2.5 + חניות אופניים המוצעות בקומת הקרקע: 552.5 מ"ר סה"כ שטח שרות למרקמי: 6,212.5 מ"ר	מרקמי N1: 1,236.22 מ"ר מרקמי N2 (מגדלון): 2,820.15 מ"ר מרקמי S2: 1566.6 מ"ר סה"כ מרקמי: 5,622.97 מ"ר	הערות: תמ"ל 3001 מוסיפה 2.5 מ"ר (שטח שרות) עבור כל חניה דו-גלגלית לניצול בקומת הקרקע (בתנאי שהבניין לא יחרוג מהתכנית המותרת). ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.
שטח שרות למגורים (מגדלי)	8,980 מ"ר 132 מ"ר במכפלת 2.5 + חניות אופניים המוצעות בקומת הקרקע = 330 מ"ר סה"כ שטח שרות: 9,310 מ"ר	8,188.57 מ"ר	הערות: תמ"ל 3001 מוסיפה 2.5 מ"ר (שרות) עבור כל חניה דו-גלגלית לניצול בקומת הקרקע (בתנאי שהבניין לא יחרוג מהתכנית המותרת). ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.
סה"כ שטח שרות למגורים	מרקמי: 6,212.5 מ"ר מגדלי: 9,310 מ"ר סה"כ מרקמי + מגדלי: 15,435 מ"ר	מרקמי: 5,622.97 מ"ר מגדלי: 8,188.57 מ"ר סה"כ מרקמי + מגדלי: 13,811.54 מ"ר	
שטח עיקרי למסחר	סה"כ (מרקמי + מגדל): 1,120 מ"ר	מרקמי N1: ללא מסחר מרקמי N2 (מגדלון): 435.20 מ"ר מרקמי S2: 374.61 מ"ר מגדל S1: 310.19 מ"ר סה"כ: 1,120 מ"ר	

עמ' 10

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייני ציבור	עיקרי: 350 מ"ר שרות: 150 מ"ר	עיקרי: 349.81 מ"ר שרות מעל לקרקע: 152.17 מ"ר	2.17- מ"ר. ניתן כתנאי טכני.
שטח שרות למסחר	סה"כ (מרקמי + מגדל): 480 מ"ר	מרקמי N1: ללא מסחר מרקמי N2 (מגדלון): 109.46 מ"ר מרקמי S2: 100.13 מ"ר מגדל S1: 95.61 מ"ר סה"כ: 305.2 מ"ר	
מרפסות לבניה מרקמית	סה"כ לכל הבניינים המרקמיים (כולל מגדלון): 2,856 מ"ר	מרקמי N1: 505.50 מ"ר מרקמי N2 (מגדלון): 1268.20 מ"ר מרקמי S2: 596.66 מ"ר סה"כ לכל הבניינים המרקמיים (כולל מגדלון): 2370.36 מ"ר	
מרפסות לבניה מגדלית	מגדל: 2,828 מ"ר	מגדל: 2,827.94 מ"ר	
קוו בניין למרפסות	בהתאם לתקנות החוק חזיתות קדמיות דרומית ומערבית: 1.2 מטרים מעבר לקו בניין שהוא גם גבול מגרש. גובה המרפסות יהיה לפחות 2.4 מ' ממפלס המדרכה המתוכנן	חזית קדמית מזרחית: בליטה- עד 1.2 מ' גובה ממפלס המדרכה המתוכנן- מעל 2.4 מ' חזית קדמית מערבית: בליטה- עד 1.2 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לצדדים (דרומי וצפוני): בתוך קווי הבניין המותרים	גובה ממפלס המדרכה המתוכנן- מעל 2.4 מ' חזית צדדית צפונית: בתוך קווי הבניין המותרים חזית צדדית דרומית: בתוך קווי הבניין המותרים	

התאמות נוספות לתמ"ל 3001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מפלס הכניסה	לפי תמ"ל 3001: עד 1 מטרים ממפלס המדרכה לפי תע"א/תמ"ל 3001(105): בהתאם לתכנית הפיתוח המצורפת בנספח הארכיטקטוני, ובהתאם למדרכה או הריצוף הגובלים.	לפי תמ"ל 3001: עד 1 מטרים ממפלס המדרכה לפי תע"א/תמ"ל 3001(105): מפלסי הכניסה מוצעים בחלקם בסטיה מינורית מתוכנית העיצוב, להתאמת הכניסות למפלסי פיתוח השטח מסביב. הנ"ל נבחן ואושר ע"י זהר שמש מיחידת אדריכל העיר.	
כניסות למבנים	לא תותר הפניית כניסות משניות למבנים לשצ"פ	תואם	
גובה כניסה ראשית	לפי תמ"ל 3001: עד 7.0 מטרים (ברוטו)	עיין ב"התאמה לתכנית העיצוב" להלן	
גובה קומה טיפוסית למגורים	3.5 מטרים - 4.0 מטרים (ברוטו) לפי תעא/תמ"ל 3001(101) כ- 3.5 מטרים למעט קומות הפנהאוז שתהיינה בגובה של 4.5 מטרים בכפוף לפרסום הקלה	מרקמי N1: קומות 1-6: תואם -קומה 7 (פנטהאוז): 4.0 מ' מרקמי N2 (מגדלון): -קומות 1-6: תואם -קומה 7: 4.0 מ' -קומות 8-14: תואם -קומה 15 (פנטהאוז): 4.0 מ' מרקמי S2: קומות 1-6: תואם קומה 7: 4.0 מ'	כמפורט בעמודה מימין, חלק מהקומות חורגות מגובה הקומה המותר בתכנית העיצוב אך אינן חורגות מגובה קומה המותר בתב"ע (למעט קומה 34 במגדל, התייחסות אליה מובאת כאן למטה). ניתן לאשר את הסטיה המוצעת מאחר וכמפורט להלן ב"גובה הבניין", על אף הסטיה המוצעת, כל הבניינים לא חורגים מגובה הבניין המותר בתכנית העיצוב.

עמ' 12

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		<p>מגדל S1:</p> <p>-קומה 7: 3.80 מ'</p> <p>-קומה 28: 3.72 מ'</p> <p>-קומות 29-33: 4.0 מ'</p> <p>-קומה 34 (פנטהאוז): 5.50 מ'</p> <p>שאר הקומות- תואם</p>	<p>-קומה 34 במגדל S1 חורגת ב- 1.5 מ' מהגובה המותר לפי תמ"ל 3001 (4 מ'), וכמטר מהגובה המותר בתכנית העיצוב (4.5 מ'). הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן לאשר מאחר וכמפורט להלן ב"גובה הבניין", על אף הסטיה המוצעת, גובה המגדל הכולל לא חורג מגובהו המותר בתכנית העיצוב.</p>
<p>גובה קומת מסחר</p>	<p>4.0 מטרים - 7.0 מטרים (ברוטו)</p>	<p>מפורט לעיל ב"גובה קומת כניסה"</p>	
<p>גובה בניין מירבי</p>	<p>165 מטר (מגדל) (כולל מתקן ניקוי במצב מקופל)</p>	<p>עיין להלן ב"התאמה לכתנית העיצוב" המקטינה יותר את גובה המגדל המותר</p>	
<p>סטיו/ קולונדה</p>	<p>בחזית הדרומית: ברוחב של 5 מטרים רציף ואחיד באורך של 75% לפחות מאורך החזית</p> <p>לפחות 4.5 נטו, ביחס למפלס הרחוב בכל נקודה ונקודה.</p> <p>שטח הסטיו יפותח כהמשך רציף למזרחה, ללא הפרעה, ברוחב 3 מטרים לפחות</p> <p>שטח הסטיו יירשם בזיקת הגאה למעבר הציבור</p> <p>בנקודת קצה הסטיו, יהיה ניתן להמשיכו כ-20 מטרים לחזית ללא הסטיו, על מנת להמשיך רצף עיצובי</p> <p>פתרון ההצללה יהיה אחיד לאורך הרחוב.</p>	<p>-תואם בשני הבניינים S1 + S2</p> <p>-תואם</p> <p>-תואם</p> <p>-ניתן כתנאי לתעודת גמר</p> <p>-לא רלוונטי. לא מוצע בבקשה</p> <p>הסטיו פונה לשצ"פ ולא לרחוב. עם זאת, הפתרון המוצע אחיד, ע"י הבלטת קומת</p>	<p>הערה: גובה הקולונדה כאן מתייחס לגובה תחתית הקירוי. בהמשך, בפרק "התאמה לתכנית העיצוב", גובה הקולונדה מתייחס לגובהה הנראה בחזית.</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הבניינים העליונות באופן המקרה את הסטיו	
חזית מסחרית	<p>חזית מזרחית ודרומית: דופן מסחרית מלאה</p> <p>חזית צפונית ומערבית: דופן מסחרית חלקית (בהתאם לתשריט התב"ע)</p> <p>יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים.</p> <p>הכניסות למבני מגורים בחזית הפונה לרחוב ישולבו בחזית המסחרית.</p> <p>הכניסות תהיינה בהפרדה בהתאם לשימושים.</p> <p>בניין המכיל שירותי מסחר יכלול ארובה בגובה של 2 מטרים</p>	<p>חזית מזרחית ודרומית: דופן מסחרית מלאה</p> <p>חזית צפונית ומערבית: דופן מסחרית חלקית (בהתאם לתשריט התב"ע)</p> <p>-תואם. עיין בשימושים להלן בפרק התאמה לתכנית עיצוב</p> <p>-תואם</p> <p>-תואם</p> <p>-תואם</p>	
חצרות פנימיות	<p>ישמשו כמרחב משותף לדיירים.</p> <p>בבניינים בהם הוקצתה הפרשה מבונה לצורכי ציבור גן ילדים, יופרשו 250 מ"ר לצורך חצר גן.</p> <p>לא תותר הצמדת גינות פרטיות</p> <p>מעל לחניון יש להבטיח עומק שתילה של 1.5 מטרים</p> <p>המעברים יהיו ברוחב של לפחות 8 מטרים בגובה של לפחות 2 קומות</p>	<p>-תואם</p> <p>-תואם. הוקצתה חצר מגודרת בשטח כ-280 מ"ר לרווחת גני הילדים</p> <p>-תואם</p> <p>-תואם</p> <p>-תואם. למעט המעבר בין שני הבניינים הצפוניים N1,N2 המוצע ברוחב של כ-7.15 מ'</p>	<p>-תואם</p> <p>0.85- מ' במעבר בין הבניינים, הנ"ל נובע מהקצאה וגיזור של חצר עבור גני הילדים בהתאם להוראות תמ"ל 33001, וניתן לאשר.</p> <p>יש לציין שהסטיה הנ"ל מוזכרת בתכנית העיצוב למגרש (נספח מילולי), המציינת שבאזור זה תותר חריגה מ-8 המטרים הנדרשים</p>

עמ' 14

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			בשל חצר גני הילדים. הנ"ל נבחן ואושר ע"י אדריכל העיר.
מבני ציבור	שטחי מבני ציבור יתוכננו עם כניסה ומערכות נפרדות	תואם	לפי תמ"ל 3001
פיתוח שטח	לא תותר חניה תפעולית או חצרות משק בתחום המגרש	תואם	
תחנות השנאה	ישולבו במבנים	תואם. מוצע בקומת המרתף העליונה.	ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור משרד הביטחון/ רת"א
אשפה	אצירת האשפה תהיה ע"י מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרש המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור	נבחן ע"י מכון הרישוי. עיין ב"חוות דעת מכון הרישוי" להלן.	
חניה	לא תתאפשר הצמדת חניות למעט חניות לשימוש מגורים	ניתן כתנאי בהיתר	

התאמה לתכנית העיצוב | תע"א/תמ"ל 3001(101)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח שטח	זיקת הנאה בשטח הפנוי מבינוי בין הבניים בשטח של 3422.70 מ"ר שיפוע הריצוף באזורי המסחר לא יעלה על 3% לא יותרו מדרגות בשבילים המקשרים בין השצ"פ לשטח החצר הפנימית הבניינים יהיו במפלס הרחובות הסובבים לפחות 15% אחוזים יהיו פנויים מבינוי על קרקעי ותת קרקעי גג החניון יחופה באדמת גן בעומק של 1.5 מ' לפחות	סומנה כנדרש. בשטח 3422.70 מ"ר. פיתוח השטח תואם את פיתוח השטח של תכנית העיצוב תואם תואם תואם תואם	
כניסות למבנים	כניסה לרמפת החניה דרך הבניין המרקמי N1 הכניסה למבני הציבור במרקמי N1 תהיה מכיוון צפון	תואם תואם	

עמ' 15

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>הכניסה למגורים תהיה מכיוון מערב</p> <p>הכניסה למגורים בבניינים S2 + N2 תהיה מרחוב לוי אשכול</p> <p>הכניסה (מגורים) למגדל S1 תהיה מהחצר המשותפת</p>	<p>-תואם</p> <p>-לא תואם בבניין S2 מוצעת כניסה מהזית הדרומית (שצ"פ)</p> <p>-תואם</p>	<p>מדובר בטעות סופר מאחר והנספח מציג כניסה מההזית הדרומית. הנ"ל אושר ע"י אדריכל העיר (זהר שמש)</p>
גובה קומת הקרקע (ברוטו)	<p>מגדל ומרקמי: עד 7 מטרים (ברוטו)</p>	<p>מרקמי N1: 6.25 מטרים</p> <p>מרקמי N2 (מגדלון): 7.00 מטרים</p> <p>מרקמי S2: 5.85 מטרים</p> <p>מגדל S1: 7.00 מטרים</p>	
גובה קומה טיפוסית (ברוטו)	<p>כ-3.5 מטרים</p>	<p>עיין לעיל ב"התאמות נוספות לתמ"ל 3001"</p>	
גובה קומת פנטהאוז	<p>עד 4.5 מ'</p>	<p>עיין לעיל ב"התאמות נוספות לתמ"ל 3001"</p>	
גובה קומה טכנית	<p>מרקמי נמוך: כ-5 מטרים (ברוטו)</p> <p>מגדלון ומגדל: כ-8 מטרים (ברוטו)</p>	<p>מרקמי נמוך: תואם. 4.8 מטרים (ברוטו)</p> <p>מגדלון: תואם. 6 מטרים (ברוטו)</p> <p>מגדל: תואם. כ-8 מטרים. ומעל מתקן לניקוי עם קירות מסך הקיפיים להסתרתו, אך בגובה כולל שלא חורג מגובה הבניין המותר לפי תכנית העיצוב.</p>	
גובה הבניין	<p>מגדל S1: כ-148 מטר</p> <p>מרקמי S2:</p>	<p>מגדל S1: תואם. 144.02 מטר (כולל מתקן ניקוי במצב מקופל)</p> <p>מרקמי S2:</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כ-39 מטר מרקמי N1: כ-39 מטר מגדלון N2: כ-70 מטר	תואם. 35.75 מטר מרקמי N1: תואם. 36.10 מטר מגדלון N2: תואם. 66.70 מטר	
חזיתות	מגדל: -יחופה בזכוכית/ פנל מתועש -הזכוכיות תהיינה ברלפקטיביות של עד 14% -תותר בליטה אדריכלית של קורה היקיפית מבטון של עד 0.50 מ'	חומרי הגמר תואמים ונבחנו אף על ידי יחידת אדריכל העיר	
גג עליון	גג כחול/ ירוק בהתאם לאישור אדריכל העיר. גג כחול יתוכנן על לפחות 80% משטח הגגות במגרש. הגגות העליונים יהיו משותפים בלבד גגות המבנים המרקמיים יטופלו כך שהמערכות הטכניות תהיינה מוסתרות	תואם. הבקשה נבחנה ע"י אדריכל העיר תואם תואם	
מסתורי כביסה	מתקן קבוע במרפסות שלא יבלוט מעל למעקה הבנוי מחומר גמר אטום	מוצעים מתקנים קבועים, שאושרו ע"י אדריכל העיר.	
מרפסות- בינוי מרקמי + מגדלון	-יותר קרניז הבולט עד 0.5 מ' מעבר למרפסת -המעקה יהיה בנוי או מעקה מסגרות -יבלטו עד 1.5 מקיר הבניין/ במגדלון עד 1.8 מ'	תואם. מוצעות קורות בעובי של 0.5 מ' מעבר למרפסות (בחלק מהבניינים) תואם. מוצע מעקה מסגרות בכל הבניה המרקמית -בליטת מרפסות מרקמי N1: תואם. כ-1.2 מ' מרקמי N2 (מגדלון): תואם. כ-1.75 מ'	

עמ' 17

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מרקמי S2: תואם. כ-1.5 מ' כולל הקורה האדריכלית ההקיפית.	
מרפסות- בינוי מגדל	-יותר קרניז הבולט עד 0.5 מ' מעבר למרפסת -המעקה יהיה בנוי או מעקה מסגרות או זכוכית -יבלטו עד 2 מ' מקיר המגדל	תואם. מוצעות קורות בעובי של 0.4 מ' מעבר למרפסות -תואם. בחלקו הנמוך של המגדל מוצעים מעקות מסגרות ובחלקו הגבוה מעקות זכוכית תואם. ביחס לקירות המסך, בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר.	
מרפסות גג	לא תותר הבלטת מרפסות גג מעבר לקונטור הקומה מתחת מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך לקיר החזית	תואם	לפי תע"א/תמ"ל3001(101)
שימושים קומת הקרקע בניינים N2 + S1 + S2	-מסחר -מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר -שטחים לרווחת הדיירים -חדרי אופניים	-מסחר -מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר -שטחים לרווחת הדיירים (למעט מגדלון) -חדרי אופניים	
שימושים בקומת הקרקע- בניין N1	-גן ילדים הכולל 2 כיתות -משרדים עירוניים -שטחים נלווים למבני ציבור -שטחים נלווים למגורים	-גן ילדים הכולל 2 כיתות -משרדים עירוניים -שטחים נלווים למבני ציבור -לובי מגורים	
שימושים בקומות העליונות- בניינים מרקמיים	במרמי הנמך קומות 1-7 / ובמגדלון קומות 1-15: מגורים קומה עליונה: קומה טכנית בגג הבניין: מערכות טכניות	-תואם -תואם -תואם	
שימושים בקומות העליונות- מגדל S1	קומות 1-34: מגורים קומה 36:	קומות 1-34: מגורים קומה 36:	

עמ' 18

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טכני	טכני	
מערכות טכניות בבניין	באזורי המסחר יתוכננו הכנות מיזוג אוויר, אוורור שירותים, אוורור ויניקת עשן במעטפת הבניין.	-תואם	
	נידוף שטחי מסחר יהיה לגג המגדל והמגדלון	-תואם	
	פליטת אוויר במבנים מרקמיים תופנה לגג הבניין.	-תואם	
תמהיל דירות	מתוך 406 יח"ד		
	א. כ- (50%) דירות גדולות (מעל 85 מ"ר)	תואם 201 יח"ד	
	ב. כ- (25%) דירות בינוניות בין 61-85 מ"ר ובשטח ממוצע מעל ל-73 מ"ר	תואם 105 יח"ד	
	ג. כ- (25%) דירות קטנות 30-60 מ"ר ובשטח ממוצע של מעל ל-45 מ"ר.	תואם 100 יח"ד	
שטח מבני ציבור	500 מ"ר מבונה מעל לקרקע	תואם. מוצע 350 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שרות = 500 מ"ר	הערה: תותר הקטנת המעבר בין חצר גן הילדים לבניין N2 מתחת ל-8 מ' באישור צוות התכנון. הנ"ל נבחן ואושר ע"י אדריכל העיר.
	225 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע כולל 4 חניות	-תואם. מוצעת חצר מגודרת בשטח של כ-261 מ"ר.	
קומה טיפוסית	לא תאושר הבלטת קומה טיפוסית מעבר לקונטור הקומה מתחתיה	תואם. המגדל מוצע באופן שבו הקומות לא חופפות אך הנ"ל תואם את נספח העיצוב הארכיטקטוני של תכנית העיצוב	
חצר אנגלית	תותר חצר אנגלית בשטח של עד 50 מ"ר וברוחב של עד 2.5 מ' לאיור ואוורור של בריכת	מוצעת חצר אנגלית מחלחלת בשטח של כ-50 מ"ר ברוחב של 2.25 מ' לאיור ואוורור	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	השחיה בתת הקרקע בדופן החצר האנגלית בין השביל לסבכת הדריכה תתוכנן אדנית בנויה ברוחב של לפחות 0.5 מ', ובגובה מפלס הפיתוח.	בריכת השחיה -תואם. (תכנית פיתוח שטח)	
תכנית בינוי	תכנית כוללת: 58% משטח מגרש של 7406 מ"ר המהווים 4295.48 מ"ר תכנית המגדל- בקומות מעל קומות המסד: 945 מ"ר	תואם 4,135.5 מ"ר -תואם 945.57 מ"ר	
חניות אופניים	בהתאם לנספח הארכיטקטוני של תכנית העיצוב: קרקע: N1 בניין- ללא חניות N2 בניין- 90 חניות S1 בניין- 99 חניות S2 בניין- 68 חניות מרתף עליון: 704 חניות פיתוח שטח: 92 חניות סה"כ: 1053 חניות	קרקע: N1 בניין- ללא חניות N2 בניין- 121 חניות S1 בניין- 132 חניות S2 בניין- 100 חניות מרתף עליון: 548 חניות פיתוח שטח: 152 חניות סה"כ: 1053 חניות	156- חניות אופניים. ניתן לאשר את הסטיה מאחר והן מוצעות בקומת הקרקע ובפיתוח השטח וסך החניות הכולל תואם את תכנית העיצוב
בריכות שחיה	תתוכנן בריכת שחיה ציבורית במפלס מרתף 1- יותר (בכפוף להקלה) בריכות שחיה לדירות הפנטאהוז האלו: -מגדל S1- קומה 34	מתוכננת בריכת שחיה (עם חדר כושר) במפלס מרתף 1- מוצעות בריכות שחיה פרטיות לדירות האלו (פורסמה הקלה): -מגדל S1- קומה 34 בשטח של כ-18.7 מ"ר	הבריכה מקורה ע"י בליטת גג. אך סומנה רק בחלקה כשטח עיקרי.

עמ' 20

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	-מרקמי S2- קומה 7	מרקמי S2-לא מוצעות בריכות שחיה, מוצעים 2 ג'קוזי	ניתן כתנאי טכני.
	-מגדלון N2- קומה 15	מגדלון N2- קומה 15 בשטח של כ-14 מ"ר	הערה: מקורה ע"י מצללה וקודדה כשטח עיקרי.
	-מרקמי N1- קומה 7	מרקמי N1- קומה 4 בשטח של כ-14 מ"ר	הנ"ל מהווה סטיה מתוכנית עיצוב, אך נבחן ואושר ע"י יחידת אדריכל העיר.
	-בתנאי שהמעקות לא יוגבהו	-תואם	
מערכות	לא תמוקנה בשטחים הפתוחים	-תואם	
	לא תותר יניקה או פליטת אוויר בתחום הפיתוח	-תואם	
	כל המערכות תשולבנה בנפח הבניינים	-תואם	

מרתפים | תכנית ע1 | תמ"ל 3001 | תע"א/תמ"ל 3001(101)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כניסה למרתף החניה	הכניסה למרתף החניה תהיה בתחום המבנה ולא בשטחים הפתוחים במגרש	-תואם	לפי תמ"ל 3001
	שיפוע הרמפה יחל לאחר קו הבינוי של המגדל	-תואם	
תכסית	85% משטח מכגרש של 7406 מ"ר. המהווים 6295.1 מ"ר.	6194.54 מ"ר	
שטח שרות בת-הקרקע	מגורים מרקמי: 11,999 מ"ר	סה"כ מגורים: 22,880.13 מ"ר	ניתן להמיר שטחי חניה לשטחים עיקריים באישור הוועדה המקומית
	מגורים מגדלי: 11,882 מ"ר		
	סה"כ מגורים: 23,881 מ"ר		
	מסחר: 1,115 מ"ר	מסחר: 1,100.38 מ"ר	
	מבני ציבור: 225 מ"ר	מבני ציבור: 224.99 מ"ר	
	סה"כ: 25,221 מ"ר	סה"כ: 24,205.49 מ"ר	
שטח עיקרי בת	1000.87 מ"ר שטחי חניה שלא נוצלו	מוצעת בריכת שחיה במרתף בשטח של 820.87 מ"ר	

עמ' 21

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	שניתן להמיר לשטחים עיקריים בתת הקרקע.		
סה"כ שטח בתת הקרקע	25,221 מ"ר מתוכם עד 1000.87 מ"ר שטח עיקרי	שרות: 24,205.49 מ"ר עיקרי: 820.87 מ"ר סה"כ: 25,026.36 מ"ר	
קומות	5 קומות או יותר, במידה ונדרש למיצוי זכויות	4 קומות +בורות מעלית	לפי תמ"ל 3001
שימושים	חניה-מחסנים-מתקני תשתית, מתקנים וחדרים טכניים לתפקוד הבניין-בתחום הקולונדה תתאפשר מעבר תשתיות בחום הקולונדה.	עין בשימושים לפי תע"א למטה.	לפי תמ"ל 3001
שימושים	קומת מרתף 1-: -נלווה למסחר-תרבות-בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי-ספורט ונופש (לרבות בריכה)-מועדוני ספורט	קומת מרתף 1-: גלריה: -שטח נלווה למסחר מפלס תחתון: -שטח נלווה למבני ציבור-שטח נלווה למסחר-בריכת שחיה, מועדון כושר וחדרים נלווים. -מחסנים דירתיים-חדרי אופניים קומת מרתף 2-: חניה מחסנים דירתיים חדרים טכניים קומת מרתף 3-: חניה מחסנים דירתיים חדרים טכניים קומת מרתף 4-: חניה	לפי תע"א/תמ"ל 3001(101)

עמ' 22

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מחסנים דירתיים חדרים טכניים	
מחסנים דירתיים	עד 406 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן	מוצעים 406 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן	
גובה קומה	לפי תעא/תמל3001(101): קומת מרתף עליונה: 6 מטרים לפחות קומת מרתף 2-: כ-3.5 מטרים שאר קומות המרתף: כ-3 מטרים	קומת מרתף עליונה: 6 מטרים קומת מרתף 2-: תואם שאר קומות המרתף: תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת מצללה מעל לחצר גן הילדים בהתאם לתכנית העיצוב להגנה על החצר מפני נפילת חפצים או עצים.		X	מצללה בחצר

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגבהת גובה קומה 34-37 מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.5 מ'	1
הגבהת גובה קומה 1- 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 6.5 מ'	2
תוספת בריכות שחיה פרטיות	3
החדרת עוגנים למגרשים גובלים	4

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל3001, מאחר ועל אף המוצע, הבניין לא חורג מהגובה הכולל המצויין לבניין בתע"א/תמ"ל3001(101), החלה על המגרש.	1
הקלה לא נדרשת- תמ"ל3001 לא משנה את הוראות תכנית ע'1 לעניין גובה קומת מרתף מותר, ובהתאם להוראות תכנית ע'1, במידת הצורך ניתן לאשר (ללא הקלה) קומת מרתף הגבוהה מארבעה מטרים. גובה קומת המרתף נצרך להסדרת מערכת אשפה פנאומטית, וניתן לאשר את גובה קומת המרתף המבוקש.	2
ניתן להמליץ על הקלה לבניית 3 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג כמפורט: -מגדל S1, קומה 34 בריכת שחיה בשטח של כ-18.7 מ"ר -מגדלון N2, קומה 15, בריכת שחיה בשטח של כ-14 מ"ר -מרקמי N1, קומה 4, בריכת שחיה בשטח של כ-14 מ"ר	3
יש לציין שהתכנית העיצוב מתירה את הקמת בריכות השחיה במגדל ובמגדלון בכפוף לפרסום הקלה. בריכת השחיה במרפסת הגג של קומה במרקמי N1 לא מוזכרת בתקנון תכנית העיצוב, אך הנושא נבחן	

עמ' 23

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

#	התייחסות
	ואושר ע"י יחידת אדריכל העיר.
4	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים

תאריך הודעה אחרונה: 06/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 15.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.6.25 ותכנית אדריכלית מ - 26.6.25

הבקשה כוללת: 4 מבנים חדשים במגרש 101 תמ"ל 3001 ובהם 406 יחידות דיור, 1120 מ"ר שטח מסחרי, גן ילדים בשטח 350 מ"ר, ומשרדים בשטח 96 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

435 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לרכב תפעולי

93 מקומות חניה לאופנועים

1053 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

445 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 9 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 4 קומות מרתפי חניה משותפים

עבור כל הבניינים בחלקה 101

3 מקומות חניה לרכב תפעולי ברחוב

93 מקומות חניה לאופנועים במרתף

1053 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה משרד דגש

חוות דעת:

1. דרוש להטמיע נספח תנועה הנמצא במגירה 1500 בתכנית אדריכלית (תנאי טכני)

2. הסדרי תנועה וחניה, חישוב דרישת התקן מתוכננים בהתאם לנספח תנועה לתב"ע 4444 ותכנית עיצוב

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדרי חניה המתוכננים

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.07.2025

פתרון אשפה עלידי שוטים המובילים מהבניינים אל המערכת הפניאומטית.

חדרי מחזור במפלס 1- עם מעליות פנימיות אל קומת הקרקע.

נטען אישור עקרוני של מאיר ראובן לתכנית העיצוב, יש לטעון את אישורו הסופי לתכנון המפורט.

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 14.07.2025

יבדק אחרי ועדה אי אפשר לסגור את התיאום

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 06.05.2025

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 18,432 ₪. שלושת העצים לכריתה ממוקמים בתחום קווי הבניין יש לנטוע במגרש 63 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. סכימת חלחול תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 15.07.2025

מתוכננים פירי מנדוף בהתאם לנדרש

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	10.00	40.00	3.00	שימור	3,840.00
2	בוגר בסבך צמחייה מחוץ לגדר הגבול	9.00	35.00	3.00	כריתה	6,912.00
3	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	9.00	35.00	3.00	כריתה	6,912.00
4	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	12.00	40.00	3.00	כריתה	4,608.00
5	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.00	20.00		שימור	
6	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.00	20.00	4.00	שימור	
7	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	4.00	40.00	3.00	שימור	1,152.00
8	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.00	20.00	4.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 06.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח קיימת גדר ביטחון

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 03.11.2024)

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

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 15.07.2025)

המלצה לתת היתר
שלום לכולם,

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ודרישותיה

תנאי לתעודת גמר/ לתחילת עבודות יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.

בברכה,
זהר שמש

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד. הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והזפן הדרומית. הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש. בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה המקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבני"צ).
בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- * בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 3001.
- * בניית 3 בריכות שחיה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 8. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים. 9. אישור משרד הבריאות 10. (1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. (2) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. 11. (1) הסכם הקמה חתום. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. 12. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]

#	התנאי
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,432 מ ² .
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (4) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה A (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע וגזי הקרקע
3	הצגת אישור/ דרישות רשות המים לנושא זיהום / ניטור מי תהום בתחום המגרש
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים. (4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות
	(5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
	(6) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
	(7) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה

התנאי	#
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.	7
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	8

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
1 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום, כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרוייקט, ובהנחיות הוועדה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.	1
2 אישור פיקוד העורף	2
3 רשות הכבאות	3
4 רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:	4
1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף.	
2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד.	
3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד.	
4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין.	
5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר.	
6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות.	
7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.	5
תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו.	6
ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. אישור אגרונום מוסמך חביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.	7
8 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה ע"י יועץ ביה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתע"א/תמ"ל 3001(101).	8
9 הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.	9
10 תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.	10
11 אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.	11
12 הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות השחיה אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.	12
13 אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.	13
14 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	14
15 אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.	15
16 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות	16
17 אישור משרד הבריאות	17
18 (1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.	
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.	
(3) אישור מנהל הפרוייקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט	

של המבנה הציבורי.

(4) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.

(5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.

(6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.

(7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

19 אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 30015 ותעא/תמ"ל 30015(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד.

הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והזופן הדרומית.

הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש.
- בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה המקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבני"צ).

בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

* בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 30015.

* בניית 3 בריכות שחיה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
8	אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.
9	אישור משרד הבריאות
10	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. 2) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11	1) הסכם הקמה חתום. 2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
12	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,432 ₪.
6	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.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

#	תנאי
8	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 4) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה A (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע וגזי הקרקע
3	הצגת אישור/ דרישות רשות המים לנושא זיהום / ניטור מי תהום בתחום המגרש
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים. 4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) בעל היתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 7) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום, כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרוייקט, ובהנחיות הוועדה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2	אישור פיקוד העורף
3	רשות הכבאות
4	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת

#	תנאי
	הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
6	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
7	אישור אגרונום מוסמך חביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות התומה ע"י יועץ ביה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתע"א/תמ"ל3001(101).
9	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10	תכנית חשמל תומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
11	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
12	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות השחיה אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
16	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות התומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
17	אישור משרד הבריאות
18	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
19	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	25-0277	תאריך הגשה	09/02/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	רפידים 24ג	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	6627/351	תיק בניין	0804-024
מס' תב"ע	2308, 2308א, 2691, 2827, 355, 9020, 9048, ל, תמ"א/1	שטח המגרש	72,481.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עדה סער	רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250
מבקש	לוטה ברכפלד	רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250
בעל זכות בנכס	עדה סער	רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250
בעל זכות בנכס	לוטה ברכפלד	רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250
עורך ראשי	דניאל רבס	רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	שאול מייל	סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הרחבה דו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים חלקית בבניין טורי בחלקו בן 4 קומות צמודות קרקע ובחלקו בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסה 2 ו-3 בלבד) עם מרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד. יש לציין, שבשנת 2013 הוצא היתר לסגירת שטח פתוח בקומת עמודים בכניסה הנדונה לצורך בניית ממ"ד בשטח של 15.59 מ"ר עבור דירה בקומה א' ובניית מדרגות פנימיות בשטח 6.6 מ"ר ולירידה לממ"ד הנ"ל מתוך הדירה בקומה א'.
הבקשה הנדונה כוללת הקטנת שטח בנוי בקומת הקרקע (בכ-0.50 מ"ר) כדי לא לפגוע בזכויות המותרות בקומות העליונות והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני בלבד.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 11 בניינים עבור סה"כ 446 יח"ד. הבניין הנדון הינו בחלקו בן 4 קומות צמודות קרקע ובחלקו בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מעל קומת מרתף חלקית, 6 כניסות עבור 46 יח"ד.

חמצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
13-1313	07/07/2013	13-1096	02/09/2013	סגירת שטח פתוח בקומת עמודים לצורך בניית ממ"ד צמוד לדירה שמעליו ומדרגות פנימיות לירידה לממ"ד הנ"ל מתוך הדירה הנמצאת בקומה א' (המוצעת כעת להרחבה) בבניין טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים בניה חלקית, 6 כניסות. יש לציין שהממ"ד בקומת הקרקע אושר בשטח

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
פתוח של קומת העמודים ע"י וועדת ערר בשטח 12.35 מ"ר כשטח שירות + תוספת בנייה בשטח 9.84 מ"ר על חשבון השטחים העיקריים המיועדים להרחבת דירה בקומה א'. הממ"ד ותוספת הבנייה נבנו לפי היתר מס' 13-1096 מתאריך 2/9/2013.				
פיר עבור מעלית הידראולית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי בכניסה ג' הנדונה (השלישית ממערב) בחזית הדרומית של הבניין; הגדלת חדר המדרגות הכללי של הבניין בכניסה הנ"ל, הריסת מהלך המדרגות הכללי והקמתו מחדש.	18/06/2017	17-0440	26/06/2016	16-1226
סגירת הבקשה ע"י עורך הבקשה			25/07/2024	24-1035
סגירת מרפסת מקורה ופתוחה בקומה ב' בחזית דרומית בדירה אמצעית (מזרחית) בכניסה ג'.	09/10/2024	24-2371	14/08/2024	24-1134

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 446 תת חלקות בבעלות רמ"י ובחכירת "מעוז אביב" אגודה שיתופית בע"מ וחוכרים משניים. הבקשה הוגשה בחתימת מעוז אביב ובחתימת המבקשים חוכרים משניים של תת חלקות 110 ו-122. נשלחו הודעות לפי סעיף 36 לרמ"י ושאר החוכרים בבניין הנדון, ונתלו הודעות בכניסה בשאר הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)

המלצה לתת היתר חלקה 351 בגוש 6627 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2308 (הופקדה בתאריך 7/6/1084, 2827, 2691 אזור מאוז אביב)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבה דרומית לפי תב"ע 2827	13.50 מ"ר	הרחבה מוצעת: 13.50 מ"ר * 2 = 27 מ"ר	
הרחבה צפונית לפי תב"ע 2308	18.65 מ"ר	הרחבה מוצעת: בקומה א': 18.65 מ"ר + 9.84 מ"ר שאושר בהיתר מינוס 0.50 מ"ר המוצע כעת להריסה = 9.34 מ"ר, סה"כ שטח בקומה א' - 22.99 מ"ר בקומה ב': 18.65 מ"ר.	9.34 מ"ר מעבר למותר, והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% מההווים 9.70 מ"ר וניתן להמליץ בציון שתב"ע 2308 הופקדה בשנת 1984.
שטח שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	אושר ממ"ד בשטח 12.35 מ"ר	

עמ' 35

מידע: 23-00405 רישוי: 25-0277 ת.בניין: 0804-024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטח הדירה	120.99 מ"ר	יח"ד בקומה א' 130.22 מ"ר + ממ"ד בקומת הקרקע מוצמד אליה בשטח 12.35 מ"ר. יח"ד קומה ב' : 120.99 מ"ר	9.34 מ"ר מבוקש כהקלה יחסית ראה התייחסות בפרסומים.
תב"ע 2691	הבניה תבוצע ברצף מלמטה כלפי מאלה	הרחבת 2 דירות בקומות א' ו- ב' מעל קומת עמודים מפולשת קיימת בבניין.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית

הערות נוספות:

יש לציין שניתן לעורכת הבקשה לתקן את התוכנית. הדיווח לוועדה הינו לגבי התוכנית המתוקנת מתאריך 29/6/25.
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה כמותית של 18.8 מ"ר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בפרסום שבוצע לא מדובר על תוספת בנייה במסגרת הקלה יחסית של 6% (9.70 מ"ר), שכן במסגרת היתר משנת 2013 אושרה תוספת בנייה בקומת הקרקע בשטח של 9.84 מ"ר מתוך 18.65 מ"ר המותרים, לפי תב"ע 2308. כעת מבקשים הריסה ובנייה בשטח של 0.50 מ"ר מהשטח המאושר בהיתר. דהיינו נשאר עודף מהזכויות המותרות, לאחר הריסה בשיעור 9.34 מ"ר, כדי שלא לפגוע לזכויות הרחבה של הדירות בקומות העליונות ב' ו- ג'. ניתן להמליץ על תוספת שטח על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, שמהווה 9.70 מ"ר (בפועל מנוצלים 9.34 מ"ר).

תאריך הודעה אחרונה: 14/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 13.11.2024

העצים בתחום הבנייה אינם בקריטריון, עץ אחד לשימור מרוחק מהבנייה, אין צורך בנטיעות חדשות.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 28.05.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים במרתף

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
25	שסק יפני	4.00	7.00	1.80	כריתה	
30	ברוש מצוי	11.00	35.00	1.20	שימור	5,815.90
87	ברכיטון צפצפתי	9.00	16.00	1.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 25.11.2024)**תוכנית תואמת את המצב בשטח
בביקורת שנערכה במקום טרם נהרס טרם בנוי.**חו"ד נוספות:****מי אביבים - (ע"י 19.11.2024)**המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)**המלצה לתת היתר
חלקה 351 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים מפולשת וממ"ד הקיימים בקומת הקרקע, כולל הריסת חלק משטח הבנייה הקיימת בקומת הקרקע המוצמדת לדירה בקומה א' והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני, בבניין טורי בן 4 קומות בחלק צמודות קרקע ובחלק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסות 2 ו-3) ומרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% יחסית עד 9.70 מ"ר בקומה א' בלבד (כתוצאה מתוספת בנייה בשטח 9.34 מ"ר לאחר הקטנתה + הקמת ממ"ד שאושרו ע"י ועדת ערר);

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	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	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 18/6/2023 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
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

#	התנאי
1	הריסת הבניה המיועדת להריסה לפני תחילת עבודות הבניה.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים מפולשת וממ"ד הקיימים בקומת הקרקע, כולל הריסת חלק משטח הבנייה הקיימת בקומת הקרקע המוצמדת לדירה בקומה א' והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני, בבניין טורי בן 4 קומות בחלק צמודות קרקע ובחלק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסות 2 ו-3) ומרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת הקלה יחסית עד 6% יחסית עד 9.70 מ"ר בקומה א' בלבד (כתוצאה מתוספת בנייה בשטח 9.34 מ"ר לאחר הקטנתה + הקמת ממ"ד שאושרו ע"י ועדת ערר);

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 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

עמ' 38

מידע: 23-00405 רישוי: 25-0277 ת.בניין: 0804-024

#	תנאי
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	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 18/6/2023 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
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	הריסת הבניה המיועדת להריסה לפני תחילת עבודות הבניה.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0166	תאריך הגשה	22/01/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	קהילת סופיה 9	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/124	תיק בניין	0812-009
מס' תב"ע	1837, 2550, 2550 א, 256, 2754, 686 א, 1 ג, 1 ע,	שטח המגרש	1,004.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זנה דיין	עמרי 11א, תל אביב - יפו 6901673
בעל זכות בנכס	אדם שניויס	קהילת סופיה 9, תל אביב - יפו 6901809
עורך ראשי	אורלי שרם	הר סיני 2, תל אביב - יפו 6581602
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש כולל גדר פולשת לרחוב וגדר פולשת לשטח ציבורי והקמת בניין חדש
בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג'), שמכיל:
- מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים;
- במרתף: ממ"ד, חדר משחקים, 2 חדרי אחסנה, 2 חדרי כביסה, חדר כושר, חדרי שירותים ו-2 חצרות מונמכות;
- בקומת הקרקע ובקומה א': יח"ד אחת בת 5 חדרים, מטבח, חדרי שירותים ומדרגות פנימיות.
קומה א' מתוכננת בליטה של 5.40 מ' כלפי קומת הקרקע בצד המערבי וכתוצאה מכך נוצרה מעל קומת הקרקע בצד המזרחי מרפסת גג ומעליה פרגולה קלה;
- על הגג העליון מתקנים טכניים (מזגנים, דודים, קולטים)
- במגרש: בריכת שחייה לא מקורה בשטח 91 מ"ר במרווח האחורי (פונה לשצ"פ) עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-17 מ"ר, הקמת 2 פרגולות מחומר קל, אחת במרווח אחורי בשטח 50.41 מ"ר ושניה במרווח הצדדי מזרחי בשטח 17.60 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה)
הקדמי מקורה והשני לא מקורה, פיתוח שטח כולל ריצופים וגיבון, הריסת גדרות קיימות שפולשות לשצ"פ ולמדרכה, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמי כולל הסדרת פילרים חשמל, מים, גז, גדר בגבול מגרש הצדדי המזרחי האחורי צפוני (גדר בגבול המגרש הצדדי המערבי הוצגה כקיימת);

מצב קיים:

המגרש פונה לכיוון צפון לשצ"פ ולכיוון דרום לרח' קהילת סופיה.
במגרש קיים בית בן 2 קומות מיועד להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשת ובחתימת מיופה כח של הבעלים.

עמ' 40

מידע: 24-01906 רישוי: 25-0166 ת.בניין: 0812-009

נשלחו הודעות לרמ"י לפי תקנה 36 ב' ובמסגרת פרסום לפי סעיף 149 הודעות לשכנים הגובלים. לא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 22.05.2025)

המלצה לתת היתר. חלקה 124 בגוש 6627 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.04.2025)

המלצה לתת היתר. אין הערות

בנייה מעל הקרקע תב"ע 256 (הופקדה בשנת 1952), 1837, 686 א', 3450, תל ברוך

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	בקומת הקרקע 20% = 200.80 מ"ר בקומה א' 20% = 200.80 מ"ר סה"כ 40% = 401.60 מ"ר	בקומת הקרקע: 242.35 מ"ר 24.13% = קומה א' : 201.12 מ"ר = 20.03% סה"כ 443.47 מ"ר = 44.17% (כולל מזווה)	41.87 מ"ר מעבר למותר (4.18%), הנ"ל מבוקש כהקלה של 6% (60.24 מ"ר)
שטחי שרות בליטות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות שטח מקורה בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו, בגובה שלא עולה על שתי קומות ואינו סגור ביותר משתי קירות. לכליטה חורגת מקיר חיצוני של הבניין ביותר מ-0.50 מ'.	ממ"ד בשטח 13.11 מ"ר תוכנן במרתף קומה א' מתוכננת בבליטה של 5.40 מ' מעבר לקיר המערבי של קומת הקרקע ומקורה שטח של כ-53 מ"ר. קומה א' בחזית קדמית מתוכננת בבליטה דקורטיבית של 0.50 מ' (במסגרת קו הבניין המותר) בגובה הקומה. ובקומת הגג בליטות דקורטיביות של 0.50 מ'.	שטח הממ"ד כולל שטח שמעבר ל-12.50 מ"ר נכלל בשטח המרתף. השטח המקורה ע"י הבליטות לא חושב כשטח שירות, התיקון נדרש כתנאי טכני.
קווי בניין	קדמי לרח' קהילת סופיה 6 מ' צדדי מזרחי 4 מ' צדדי מערבי 4 מ' אחורי צפוני לשצ"פ 9 מ'	6 מ' 4 מ' 4 מ' 8.10 מ'	0.90 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה עד 10% שניתן להמליץ
מספר יח"ד	על כל 400 מ"ר משטח המגרש תותר יח"ד אחת. מדובר במגרש בשטח של 1004 מ"ר	מוצעת יח"ד אחת	
מספר	+2 בניה על הגג לפי תב"ע ג1	2 קומות עם גג שטח.	

עמ' 41

מידע: 24-01906 רישוי: 25-0166 ת.בניין: 0812-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות			

בניה תת קרקעית , מרתף לפי תב"ע 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת מרתף	מעל 50% מקירות המרתף חפורים בתוך קרקע הגובלת אליו	קירות המרתף חפורים 77%	
שטח	לפי שטח המותר בקומת הקרקע לפי תכנית הראשית 20% = 200.80 מ"ר	שטח מרתף כולל ממ"ד 206.60 מ"ר	מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון שטח ממ"ד מעבר ל-20% המותרים לפי תכ" ראשית שניתן להמליץ
שימוש	חניה, מחסנים דירתיים, משרד בעל מקצוע חופשי, חדר משחקים	ממ"ד, חדר משחקים, אחסנה, חדר כושר, חדר כביסה וחדרי שירותים.	
גובה	4 מ'	3.30 מ'	
חצרותמומכות	רוחב 1.50 מ' שטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מונמכות: -בחזית קדמית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 9.85 מ"ר -בחזית הצדדית המערבית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 18.14 מ"ר	הגדלת שטח החצר המונמכת מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	שטח מקורה עבור מקום חניה אחד 18 מ"ר והשני 15 מ"ר	מוצעים 2 מקומות חניה טוריים: מקום חניה קדמי מקורה בשטח 17.82 מ"ר מקום חניה עורפי לא מקורה.	
גובה	נטו 2.20 מ' ברוטו 2.60 מ'	נטו 2.20 ברוטו 2.60 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	עפ"י תכנית 2754: 1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. 2. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של כ-91 מ"ר במרווח האחורי הפונה לשצ"פ, במרחק של 1.20 מ' מגבול המגרש האחורי. סביב הבריכה משטח נגד החלקה ברוחב 0.60 מ' ומעקה בטחחות בגובה 1.10 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרה לשכנים. 3. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. 4. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לכניה מכח התכנית הראשית. 5. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה	חדר מכונות וחדר איזון תת קרקעים בשטח כ-17 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
1.בקומת הקרקע מוצעות 2 פרגולות : -בחזית אחורית בשטח 50.41 מ"ר, 1.30 מ' מחוץ לקו הבניין המותר של 9 מ' (0.14%); -בחזית צדדית מזרחית בשטח 17.60 מ"ר, 1.60 מ' מחוץ לקו הבניין המותר של 4 מ' (40%). 2. במרפסת גג בקומה א' פרגולה קלה בשטח של 44 מ"ר קלה בצורת "כ". לא הוצגו פרטי הפרגולות, נדרש כתנאי טכני.		X	שטח המצללה
חלק מגג קומת קרקע מהווה עבור קומה א' מרפסת גג בשטח 90.60 מ"ר.		X	מרפסת
בגבול מגרש קדמי גדר בגובה 1.50 מ' בגבול מגרש צדדי מזרחי - גדר קלה של רשת וצמחיה בגובה 1.05 מ' בגבול מגרש צדדי מערבי גדר קיימת (אצל השכן) בגובה 1.85 מ' (לפי היתר מס' 22-0668). בתוך המגרש הנדון במרווח הצדדי- מערבי מוצע דירוג מפלי הקרקע בין מפלס +0.0 (+26.0) למפלס החצר בגבול המגרש +25.0 בגבול מגרש האחורי הצפוני הפונה לשצ"פ גדר בגובה כ-2 מ' ממפלס קרקע קיימת +25.09 כולל מילוי אדמה ב-0.50 מ' כלפי שצ"פ. גובה הגדר מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ. מפלס הקרקע מסומן לא נכון (+25.09 ולא +25.30) התיקון נדרש כתנאי טכני.		X	פיתוח שטח /גדרות

עמ' 43

מידע: 24-01906 רישוי: 25-0166 ת.בניין: 0812-009

הערות	לא	כן	
בהתאם להוראות תכ"ע 2754		X	בריכות שחיה
קיים +26.35 מותע +26.00		X	מפלס כניסה קובעת
33.02%		X	חלחול

הערות נוספות:

<p>בתאריך 17/3/2025 לבקשת עורך הבקשה ניתנה לו האפשרות להשלים את התכנית לפני בדיקת מח' רישוי. הבקשה הוחזרה לטיפול מח' רישוי לאחר כחודשיים - בתאריך 11/5/2025 ניתנה לעורך הבקשה שוב האפשרות לתקן את התכנית. הדיווח לועדה הינו לגבי תכנית המתוקנת מתאריך 22/5/2025.</p> <p>הפרסומים בוצעו בתאריך 27/12/2024</p>

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/אחורי/קדמי במרחק 1.1 מ' מגבול המגרש במקום 0 מ' הקבוע בתכנית	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותר	3
העברת 5% מקומה א לקומה קרקע	4
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 27.5% במקום 20% המותרים על פי תכנית	5
הגדלת המרתף מעבר ל-20% משטח המגרש המותרים על פי תכנית ראשית על ידי הוספת ממ"ד בשטח רצפה 9 מ"ר ובנוסף קירות ממ"ד לפי תכנון	6
הגדלת חצר מונמכת מגוננת בחזית מרתף מערבית בתחום קווי בניין באורך 11 מ' במקום 3.66 המתרים וברוחב 5.45 מ' במקום 1.5 המותרים	7
הגבהת גדר צפונית כלפי שצ"פ על ידי גדר קלה לפי מפלס גדר קלה קיימת במגרש למניעת נפילה ולטובת גינון	8
הנמכת חצרות אנגליות למפלס רצפת המרתף	9
מדרגות יציאת חירום מהמרתף בחצר מונמכת צידית מערבית	10
גדר גובלת בין שכנים בגובה 2 מ' במקום 1.5 מ'	11

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה להמליץ על הקלה עד 6% מעבר לשטחים המותרים (60.24 מ"ר) תכ"ע 256 הופקדה ב-13/3/1952, תכ"ע 1837 הופקדה ב-11/12/1975.	1
הפרסום לא רלוונטי - בריכה מותרת לפי תכ"ע 2754	2
אין מניעה לאשר הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (0.90 מ') מעבר לקו הבניין המותר של 9 מ'.	3
הפרסום לא רלוונטי, השטחים ב-2 הקומות הינם מעבר ל-20% המותרים כתוספת הקלה של 6% והבקשה אינה כוללת העברה שטחים מותרים מקומה א' לקומת הקרקע קומה א' מוצעת בשטח 201.12 מ"ר - (20.03%).	4
הפרסום לא רלוונטי התב"ע לא קובעת תכסית המותרת.	5
אין מניעה לאשר הגדלת שטח המרתף על חשבון שטח הממ"ד (6.60 מ"ר בלבד).	6
אין מניעה להמליץ על הגדלת שטח חצר מונמכת בחזית צדדית מערבית עד 12.75 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.	7
ניתן להמליץ להגבהת הגדר העורפי כלפי שצ"פ עד 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים (קיים אושר אגף הנכסים).	8
הפרסום לא רלוונטי, מותרות חצרות אנגליות ברוחב 1.50 מ' עד מפלס המרתף.	9

עמ' 44

מידע: 24-01906 רישוי: 25-0166 ת.בניין: 0812-009

#	התייחסות
10	הפרסום לא רלוונטי, לא מוצעות מדרגות לכניסה נפרדת למרתף מהחצר בתוך חצר אנגלית מונמכת.
11	הפרסום לא רלוונטי, לצד המערבי הגדר קיימת אצל השכנים בגובה 1.85 מ' (לפי היתר מס' 0668-22) ובגבול מגרש בצד המזרחי מוצעת גדר קלה בגובה 1.05.

תאריך הודעה אחרונה: 30/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 13.05.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.05.2025

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 616 ₪. שני עצים מבוקשים להעתקה בתחום המגרש ויועקו בליווי אגרונום. יש לשמר את הגדר הקיימת בעורף המגרש כדי שהעצים במגרש הסמוך לא יפגעו (לבד מקטע קטן חדש) שימור העצים בליווי אגרונום. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 13.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עמ' 45

מידע: 01906-24 רישוי: 0166-25 ת.בניין: 009-0812

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו הודי	6.00	20.00	6.00	העתקה	4,271.00
2	פנסית דו-נוצתית	7.00	35.00	5.00	העתקה	8,493.00
3	קליאנדרה ורודת- קרקפות	4.00	10.00	3.00	כריתה	616.00
11	פיקוס השדרות	16.00	100.00	10.00	שימור	114,610.00
12	פנסית דו- נוצתית	1.00	15.00	2.00	שימור	975.00
13	קליסטמון אדום	5.00	20.00	2.00	שימור	804.00
14	פיקוס השדרות	10.00	100.00	10.00	שימור	114,610.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.05.2025)

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש כולל גדר פולשת לרחוב וגדר פולשת לשטח ציבורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עם מעלית פנימית עבור יח"ד אחת (קוטג') במגרש: בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (פונה לשצ"פ) עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הקמת 2 פרגולות מחומר קל, הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה) הקדמי מקורה והשני לא מקורה, הריסת גדרות קיימות שפולשות לשצ"פ ולמדרכה, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמי כולל הסדרת פילרים חשמל, מים, גז, גדר בגבול מגרש הצדדי המזרחי האחורי צפוני כולל הקלות הבאות:

1. הקלה עד 6% מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 40% (60.24 מ"ר);
2. הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% מעבר לקו הבניין המותר של 9 מ' (0.90 מ');
3. הקלה להגדלת שטח המרתף מעל 20% המותרים על חשבון שטח הממ"ד (ב-6.60 מ"ר בלבד);
4. הקלה להגדלת שטח חצר מונמכת עד 12.75 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;
5. הגבהת גובה גדר הפונה לשצ"פ עד 2.0 מ' (כלפי קרקע קיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק);

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	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/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים על הריסת הגדרות הקיימות בפלישה לשצ"פ ולמדרכה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש כולל גדר פולשת לרחוב וגדר פולשת לשטח ציבורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עם מעלית פנימית עבור יח"ד אחת (קוטג')

עמ' 47

מידע: 01906-24 רישוי: 0166-25 ת.בניין: 0812-009

במגרש: בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (פונה לשצ"פ) עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הקמת 2 פרגולות מחומר קל, הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה) הקדמי מקורה והשני לא מקורה, הריסת גדרות קיימות שפולשות לשצ"פ ולמדרכה, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמי כולל הסדרת פילרים חשמל, מים, גז, גדר בגבול מגרש הצדדי המזרחי האחורי צפוני כולל הקלות הבאות:

1. הקלה עד 6% מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 40% (60.24 מ"ר);
2. הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% מעבר לקו הבניין המותר של 9 מ' (0.90 מ');
3. הקלה להגדלת שטח המרתף מעל 20% המותרים על חשבון שטח הממ"ד (ב-6.60 מ"ר בלבד);
4. הקלה להגדלת שטח חצר מונמכת עד 12.75 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;
5. הגבהת גובה גדר הפונה לשצ"פ עד 2.0 מ' (כלפי קרקע קיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק);

כפוף 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	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/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

עמ' 48

מידע: 24-01906 רישוי: 25-0166 ת.בניין: 0812-009

#	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 אגף הנכסים על הריסת הגדרות הקיימות בפלישה לשצ"פ ולמדרכה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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	25-0204	תאריך הגשה	27/01/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	המתנדב 18, חיל המשמר 6	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	6628/141	תיק בניין	0943-018
מס' תב"ע	2550, 2754, 285, 3450, 413, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	512.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמית ברקת	דולצ'ין אריה 8, תל אביב - יפו 6936037
עורך ראשי	יואב אנדרמן	נורדאו 2, הרצליה 46541
מתכנן שלד	נדים חאג יחיא	ת.ד. 10, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת כל הבניה הקיימת במגרש הכוללת בניין בן קומה, סככה ו-2 מחסנים קיימים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד וכניסה נפרדת), עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית.

במגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 34 מ"ר במרווח קדמי לרח' חיל המשמר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח 15.37 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים במרווח צדדי - מזרחי (מקום הקדמי לא מקורה, מקום שני מקורה), מסתור אופניים צמוד לגדר המזרחי בגובה 1.50 מ', הריסת גדרות קיימות שפולשות למדרכה ב-2 החזיתות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים לאשפה, גז, חשמל מים בגדר הצפוני הפונה לרח' המתנדב.

מצב קיים:

מדובר על מגרש פינתי - לכיוון צפון פונה לרח' המתנדב, לכיוון המערב פונה לרח' חיל המשמר. במגרש קיים בניין בן קומה אחת, סככה ו-2 מחסנים מיועדים להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחכירה פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת מיפיה כח של החוכרים - עו"ד אילן בר-חנין. המבקשים הינם רשומים בנסח טאבו בהערת אזהרה לפי סעיף 126. נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולשכנים הגובלים (עקב הקלות המבוקשות) והתקבלו התנגדויות משכנים הגובלים שקיבלו הודעה לפי סעיף 149.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 141 בגוש 6628 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן בצהוב להריסה הקיר בנוי החורג לחלקות 812,806 בגוש 6628 בבעלות העירייה.

תנאי לתעודת גמר

הריסה בפועל של כל החורג.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע 113.79 מ"ר (מוצעת פחות מהמותר = 22.5% = 115.20 מ"ר)	שטח המרתף לא כולל ממ"ד 111.82 מ"ר (כולל ממ"ד 124.01 מ"ר)	10.22 מ"ר מעבר למותר, מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון שטח ממ"ד (9 מ"ר + עובי קירות סה"כ 12.19 מ"ר) שניתן להמליץ. חישוב שטח המרתף לא הוצג נכון. לפי בדיקה שטח המרתף 124.01 מ"ר כולל 2 גשרים כניסה לבניין מעל חצרות המונמכות. התיקון נדרש כתנאי טכני.
שימושים	חניה, מחסן, דירתי, משרד בעל מקצוע חופשי, חדר משחקים	ממ"ד, חדר משחקים, חדרי אחסנה, וחדר שירותים,	
גובה קומה	4 מ'	3.20 מ'	
כניסה נפרדת	תותר כניסה נפרדת למרתף שמכיל משרד למקצוע חופשי	מוצעת כניסה נפרדת למרתף דרך חצר מונמכת במרווחים הצדדים (דרומי ומזרחי) עבור מרתף שאינו מכיל משרד מקצוע חופשי	הכניסה הנפרדת מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ
חצרות מונמכות	מותרות חצרות מונמכות ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	1. חצר אחת מונמכת במרווח צדדי- מזרחי בחלקה ברוחב 2 מ' (2 מ' מגבול המגרש) בשטח 9.60 מ"ר. 2. חצר שניה בצורת "ר" בצד המזרחי ברוחב 0.80 מ' ובצד הדרומי ברוחב 1.17 מ' בשטח סה"כ של 22.50 מ"ק.	החצרות המונמכות מבוקשות כהקלה: רוחב מעל 1.50 מ' (עד 2 מ' מגבול המגרש) שניתן להמליץ. שטח סה"כ 32 מ"ר לא תואם הנחיות מרחביות אך הוצגה הוכחה שקירות המרתף הינם חפורים מעל 50% ולכן ניתן להמליץ.

התאמה לתב"ע 285,413 הופקדה בשנת 1954, 3450

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	בניה בקומה אחת = 22.5% = 115.20 מ"ר בניה ב-2 קומות = 32.5% = 166.40 מ"ר	קומת קרקע 113.79 מ"ר = 22.2% קומה א' 96.04 מ"ר = 18.75%	30.63 מ"ר (5.98%) מעבר לשטחים המותרים, מבוקשת הקלה של 6% (30.72 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים שניתן להמליץ.
מבנה עזר תב"ע 413 3450+	מבנה עזר = 2.5% = 12.80 מ"ר + המרת שטח שירות לשטח עיקרי סה"כ 35% = 179.20 מ"ר	סה"כ ב-2 קומות 209.83 מ"ר 40.98%	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שרות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות	9 מ"ר + עובי קירות - תוכנן במרתף.	
בליטות	בלי הגבלה	הבלטת קומה א' מעבר לקונטור קומת הקרקע בצד הדרומי 0.50 מ', בצד המזרחי 0.50 מ' וב-2 החזיתות קדמיות 0.50 מ'.	שטח מתחת להבלטה נדרש כתנאי טכני להציג כשטח שירות.
קוי בניין קדמי צפוני	קו בניין צפוני לרח' המתנדב 5 מ'	כ-6.50 מ'	
קדמי מערבי	קו בניין קדמי מערבי לרח' חיל המשמר 5 מ'	כ-10.40 מ'	
צדדיים	קו בניין צדדי מזרחי 4 מ'	צד מזרחי: קומת הקרקע 4 מ', קומה א' 3.60 מ'	בצד המזרחי בקומה א' 0.40 מ' מעבר לקו הבניין המותר (4 מ') הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.
	קו בניין צדדי דרומי 3 מ'	צד דרומי: קומת קרקע 3 מ' קומה א' 2.70 מ'	בצד הדרומי בקומה א' 0.30 מ' מעבר לקו הבניין המותר (3 מ') הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.
מספק יח"ד	1	1	
מספר קומות	2 + 1ג	2 קומות עם גג שטח. על הגג עליון מערכת סולרית וקיר מסתור בגובה 1.35 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות תב"ע 2754 והנחיות מרחביות	הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. לפי הנחיות המרחביות: 1. במגרש פינתי הבריכה תופנה לחזית הרחוב המשני ותורחק לפחות 2.50 מ' מגבול המגרש הקדמי. 2. שטח הבריכה שמחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או ל-5% משטח הפנוי מבינוי מעל	מדובר במגרש פינתי. 1. הבריכה מוצעת במרווח הקדמי לרח' חיל המשמר במרחק 2.80 מ' מגבול המגרש ו-3.06 מ' מגבול המגרש לרח' המתנדב. 2. שטח הבריכה סה"כ 34 מ"ר יחד עם זה הוצג חישוב ששטח הבריכה מעבר לקו הבניין הצדדי מערבי הינה 24 מ"ר בלבד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקרקע במגרש, הגדול מבניהם. 3. הקמת הבריכה אינה מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.	3. במגרש וסביב הבריכה 8 עצים מסומנים לכריתה, ובמגרש וסביבו 12 עצים לשימור.	התקבלה המלצת מכון הרישוי - גנים ונוף לגבי העצים שבמגרש.
הערות	- אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. - מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. - לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית. - במגרשי פינה בלבד - מיקום הבריכה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות אשר אושרו ע"י הועדה המקומית.	מצד השכנים הוגשו התנגדויות חדר מכונות וחדר איזון בריכה מוצעים תת קרקעים בשטח החצר הפרטית .	

התאמה תכ"ע 2550 א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מקומות חניה	2	2 מקומות חניה טוריים, אחת מקורה והשניה לא מקורה.	
שטח	מקום חניה מקורה 18 מ"ר	חניה מקורה ע"י גג בטון על עמודים בשטח 13.64 מ"ר. לא מדובר על מוסך חניה אלה חניה פתוחה כלפי המבנה .	
גובה	נטו 2.20 מ' ברוטו 2.60 מ'	רשומים מידות גובה ברוטו 2.25 מ' גובה נטו 2.10 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
שטח המצללה	X	
מרפסת	X	
		לא הוצג פתרון אוורור חדרי שרות פנימיים, נדרש כתנאי טכני. מוצעת פרגולה מתכת על קונסטרוקציה פלדה בשטח 41.47 מ"ר ובמסגרת קו הבניין הצדדי מערבי המותר. בקומה א' - 2 מרפסות גג לא מקורות עם קורה היקפית ופטיו לא מקורה.

הערות	לא	כן	
גדר קדמי צפוני לרח' המתנדב כולל פילרים בגובה 1.50 מ' מתוכנן בצורה מזורגת. גדר קדמי מערבי לרח' חיל המשמר גדר בנויה 1.50 מ' גדר צדדי דרומי הוצגה כגדר קיימת בגובה 0.86 מ' כלפי שכן ו-1.50 מ' כלפי הקרקע במגרש הנדון. גדר צד מזרחי הוצגה כגדר קיימת בגובה 1.0 מ' כלפי מפלס הקרקע מגרש הגובל ו-2.10 מ' כלפי המפלס הקרקע במגרש הנדון. צמוד לגדר הצדדי מזרחי מוצעת נישה ברוחב 0.74 מ' בגובה 1.50 מ' מסתור לאופניים.		X	פיתוח שטח/גדרות
תואמת הוראות תב"ע 2457 והנחיות המרחביות לגבי שטח מעבר לקו הבניין במגרש פינתי.		X	בריכות שחיה
קיים +25.27 מוצע +25.50		X	מפלס כניסה קובעת
41.99%		X	חלחול

הערות נוספות:

ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לתקן את התכנית.
הדיווח לוועדה הינה לגבי תכנית המתקנת מתאריך 29/6/25.

פרסומים בוצעו בתאריך 26/12/2025

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	3
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.15 מ' ועומקה 3.75 מ'	4
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל אחסנה	5
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח קדמית משנית במרחק 2.68 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית	6
בניית קומת מרתף שלא בחפיפת קומת קרקע	7
צירו שטח ממ"ד בקומת המרתף לשטח המותר	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר הקלה של 6% (30.72 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים	1
אין מניעה לאשר הקלה להקטנת קו הבניין הצדדי המזרחי המותר של 4 מ' ב-10% (0.40 מ').	2
אין מניעה לאשר הקלה להקטנת קו הבניין הצפוני המותר של 3 מ' ב-10% (0.30 מ').	3
אין מניעה לאשר חצר מונמכת ברוחב מעל 1.50 מ', ובשטח של כ-32 מ"ר, שכן הוכח שהמרתף הינו חפור מעבר ל- 50% מקירותיו.	4
אין מניעה לאשר כהקלה כניסה נפרדת למרתף ואינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי.	5
הפרסום לא רלוונטי, הבריכה מותרת לפי הוראות תב"ע 2754 ותואמת הנחיות המרחביות.	6
ניתן להמליץ על בנית המרתף כמבוקש המכיל ממ"ד מעבר תכסית קומת הקרקע.	7

עמ' 54

מידע: 24-01571 רישוי: 25-0204 ת.בניין: 0943-018

#	התייחסות
8	הפרסום לא רלוונטי, הגדלת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע על חשבון שטח הממ"ד, פורסם בסעיף 7.

תאריך הודעה אחרונה: 12/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בן-עמי עירוני - חיל המשמר 4, תל אביב - יפו 6969204	1. מתנגד לחריגה מקו בניין צדדי במקום המרחק המותר. חדרי השינה שלנו פונים לכוון חיל המשמר 6 והמרחק המבוקש יגדיל את גובה הרעש מהבנין החדש. 2, מתנגד לחפירת חצר מונמכת לכוון הבית שלנו שעלולה לגרום לגלישה של גדר, צמחיה וקרקע מהחצר שלנו. 3. בריכת שחייה היא מוקד רעש. לא ברור לי מרחק הבריכה המבוקשת מגבולנו ואם המרחק הוא פחות מהמותר, יש להקים קיר אקוסטי בגובה מינימלי של 2 מטר. 4. אני מבקש להדגיש כי אנו מתקרבים לגיל 80 ומבקשים לסיים את חיינו בבית ללא הפרעות מיותרות

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדים הינם שכנים הגובלים לצד הדרומי של המגרש הנדון, להלן התייחסות להתנגדותם: 1. המרחק בין הבניינים כ-6.20 מ', הקטנה קו הבניין הצדדי (0.30 מ') מבוקשת עבור קומה א' בלבד, 2. החצר המונמכת מוצעת במרחק של 2.25 מ' מגבול המגרש הדרומי לכיוון חיל המשמר מס' 4, כאשר במגרש הנדון מוצעות כלונסאות פנים בתוך המגרש לכיוון הדרומי ולא היה פגיעה במצב הקיים אצל השכנים. 3. הבריכה מותרת לפי הוראות תב"ע 2754, מוצעת במרחק של כ-4.25 מ' מגבול המגרש הדרומי כלפי השכנים. ההתנגדות הוסרה.	התנגדות הוסרה

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/05/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

זרישת התקן:
2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה, רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועת.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.06.2025

מתוכנן מסתור אשפה, יש להרחיב את השביל הפנימי בין המערכות כדי לאפשר יותר מרחב, אין לפתוח את דלת החצר התפעולית לרחוב, ניתן לפתוח אותה רק לפני המגרש. (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.05.2025

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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 23,344. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 19,144 יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה. עצים 4,5 שונו לבקשתנו מכריתה לשימור, הותאמו מפלסי הקרקע כדי לשמר אותם במפלס הנוכחי. במגרש קיימים 16 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 26.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מכנף נאה	12.00	42.00	4.00	שימור	14,844.00
2	מכנף נאה	14.00	35.00	4.00	שימור	7,731.00
3	פיקוס גומי	3.00	10.00	3.00	שימור	408.00
4	פיקוס אוזני	5.00	30.00	3.00	שימור	6,826.00
5	פיקוס בנימינה	6.00	60.00	3.00	שימור	21,980.00
6	סטרליציה המלכה	6.00			כריתה	
7	פיקוס כינורי	6.00	29.00	3.00	כריתה	3,739.00
8	פיקוס כינורי	6.00	38.00	3.00	כריתה	6,420.00
9	פיקוס תיילנדי	8.00	17.00	3.00	כריתה	3,510.00
10	פיקוס בנימינה	6.00	20.00	3.00	כריתה	3,476.00
11	פיקוס בנימינה	8.00	24.00	3.00	כריתה	5,975.00
12	דקל טבעות	3.00	12.00	12.00	כריתה	
13	פלפילון דמוי אלה	5.00	18.00	3.00	שימור	1,335.00
14	מנגו	3.00	8.00	2.00	כריתה	224.00
15	אקליפטוס טורלי	10.00	28.00	3.00	שימור	3,722.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	אקליפטוס טורלי	10.00	22.00	3.00	שימור	2,298.00
17	פלפילון דמוי אלה	5.00	18.00	3.00	שימור	1,335.00
18	עץ לימון מצוי	5.00	12.00	2.00	שימור	810.00
19	מנגו	5.00	13.00	3.00	שימור	1,052.00
20	עץ זית	6.00	53.00	4.00	שימור	17,993.00
21	פיקוס בנימינה	11.00	18.00	3.00	שימור	2,482.00
22	אקליפטוס טורלי	10.00	25.00	3.00	שימור	2,967.00
23	אולמוס קטן עלים	8.00	10.00	3.00	שימור	803.00
24	הדר לימון	3.00	8.00	2.00	שימור	270.00

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש הכוללת בניין בן קומה, סככה ו-2 מחסנים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד וכניסה נפרדת), עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 34 מ"ר במרווח קדמי לרח' חיל המשמר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח 15.37 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים במרווח צדדי - מזרחי (מקום הקדמי לא מקורה, מקום שני מקורה) מסתור אופניים צמוד לגדר המזרחי בגובה 1.50 מ', הריסת גדרות קיימות שפולשות למדרכה ב-2 החזיתות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים לאשפה, גז, חשמל מים בגדר הצפוני הפונה לרח' המתנדב כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% (30.72 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-35% מותרים (כולל 2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי);

- בניה בחריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המזרחי לעומת 4 מ' המותרים (0.40 מ');
- בניה בחריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי לעומת 3 מ' המותרים (0.30 מ');

- חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי המזרחי שרוחבה 2.0 מ' ושטח 9.60 מ"ר וחצר מונמכת במרווח הצדדי הדרומי שרוחבה 0.80 מ' ושטחה 22.50 מ';

- הסדרת כניסה נפרדת מהחצר למרתף שלא מכיל משרד למקצוע חופשי;

- בניית קומת מרתף בשטח גדול מתכסית קומת הקרקע על חשבון שטח הממ"ד ב-12 מ"ר מעל 113.80 מ"ר;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי מרפסות הגג או קירוי הפטיו בקומה א' מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,344 ש.
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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות 812,806 בגוש 6628 בבעלות העירייה.
2	הריסת 2 מחסנים וסככה שנבנו ללא היתר במרווחים הצדדיים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש הכוללת בניין בן קומה, סככה ו-2 מחסנים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד וכניסה נפרדת), עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 34 מ"ר במרווח קדמי לרח' חיל המשמר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח 15.37 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים במרווח צדדי - מזרחי (מקום הקדמי לא מקורה, מקום שני מקורה) מסתור אופניים צמוד לגדר המזרחי בגובה 1.50 מ', הריסת

עמ' 58

מידע: 24-01571 רישוי: 25-0204 ת.בניין: 0943-018

גדרות קיימות שפולשות למדרכה ב-2 החזיתות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים לאשפה, גז, חשמל מים בגדר הצפוני הפונה לרח' המתנדב כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% (30.72 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-35% מותרים (כולל 2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי);

- בניה בחריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המזרחי לעומת 4 מ' המותרים (0.40 מ');;

- בניה בחריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי לעומת 3 מ' המותרים (0.30 מ');

- חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי המזרחי שרוחבה 2.0 מ' ושטח 9.60 מ"ר וחצר מונמכת במרווח הצדדי הדרומי שרוחבה 0.80 מ' ושטחה 22.50 מ';

- הסדרת כניסה נפרדת מהחצר למרתף שלא מכיל משרד למקצוע חופשי;

- בניית קומת מרתף בשטח גדול מתכסית קומת הקרקע על חשבון שטח הממ"ד ב-12 מ"ר מעל 113.80 מ"ר ;

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי מרפסות הגג או קירוי הפטיו בקומה א' מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,344 ₪.
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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

עמ' 59

מידע: 24-01571 רישוי: 25-0204 ת.בניין: 0943-018

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות 812,806 בגוש 6628 בבעלות העירייה.
2	הריסת 2 מחסנים וסככה שנבנו ללא היתר במרווחים הצדדיים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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	25-0808	תאריך הגשה	23/04/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	צמחי היהודים 15, צמחי היהודים 17, צמחי היהודים 19, צמחי היהודים 21, צמחי היהודים 23, צמחי היהודים 25, צמחי היהודים 27, שביל ברלינר 1	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6649/274	תיק בניין	0990-015
מס' תב"ע	1, 2310, 2571, 633, 9003, 9006, ג1, ע1	שטח המגרש	1,547.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עומר רוגובין	בילויה (מעוז) 8, תל אביב - יפו 6937008
מבקש	יוליה רוגובין	בילויה (מעוז) 8, תל אביב - יפו 6937008
בעל זכות בנכס	עומר רוגובין	בילויה (מעוז) 8, תל אביב - יפו 6937008
בעל זכות בנכס	יוליה רוגובין	בילויה (מעוז) 8, תל אביב - יפו 6937008
עורך ראשי	ורד בלטמן כהן	ת.ד. 157, משמרת 4069500
מתכנן שלד	איאד חרזאללה	ת.ד. 12182, פארק תעשיות עמק חפר 3877701

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת יח"ד קיצונית מזרחית, הכוללת מחסנים וסככה לחנייה הקיימים במרווח קדמי לרח' ברלינר, בבניין טורי קיים ל-7 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורכבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים עם מעלית פנימית, מעל מרתף עם ממ"ד.

במגרש: הריסת קירוי מעל מקום חנייה קיים, שינוי מיקומו והסדרת מקום חנייה אחד לא מקורה במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים בצמוד לגדר הפרדה קיימת, הקמת פרגולה אלומיניום בשטח של 25 מ"ר בחצר צדדית-צפונית, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 12.50 מ"ר בחצר המשותפת עם חדר מכוונות תת קרקעי במרווח צדדי-צפוני ובמרווח הקדמי לרח' ברלינר, הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הקדמי לרח' צמחי היהודים כולל הסדרת פילר אשפה ומים, גדר הפרדה מערבית וגדר חלקית בגבול מגרש הצפוני (מול היח"ד הנדונה). בגבול המגרש המזרחי לרח' ברלינר, הריסת חלק מהגדר הפולשת למדרכה ובמקומה הקמת גדר חלקית חדשה בגבול המגרש כולל סגירת פתחים הקיימים בגדר הקיימת. כמו כן, הבקשה כוללת הריסת 3 מחסנים במרווח הקדמי שנבנו ללא היתר.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי. לכיוון הדרומי פונה לרח' צמחי היהודים ולכיוון המזרחי לרח' ברלינר. במגרש קיים בניין טורי עבור 7 יח"ד צמודות קרקע בנות 2 קומות בנויות בקירות משותפים. כעת מדובר ביח"ד הקיצונית- מזרחית מיועדת להריסה ובנייתה מחדש.

ממצאי תיק בניין:

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

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
פתיחת חלון בחזית והקמת פרגולה מבטון בקומת קרקע.	06/08/1991	91-0021	17/12/1990	90-0271
שינויים פנימיים בחזיתות, הפיכת חדר אחד למרחב מוגן דירתי בקומת הקרקע, תוספת בניה בקומת הקרקע ו-א', גג רעפים עם ניצול חלל הגג, על המגרש - גדר בגבול המגרש ומקום חניה מקורה בחזית הבניין.	10/12/1995	95-1015	13/07/1995	95-1072
חניה מקורה בחזית הבניין, הריסת גדר קדמית ובנייתה מחדש בגבול המגרש ושינויים בפיתוח השטח עבור יחידה אמצעית בבניין טורי קיים בן 2 קומות .	17/04/1997	97-0355	15/01/1996	96-0086
חניה מקורה בחזית הבניין, הריסת גדר קדמית ובנייתה מחדש בגבול המגרש ושינויים בפיתוח השטח עבור יחידה אמצעית אחת בבניין טורי קיים בן 2 קומות.	27/11/1996	96-1052	15/01/1996	96-0090
חניה מקורה בחזית הבניין, הריסת גדר קדמית ובנייתה מחדש בגבול המגרש ושינויים בפיתוח השטח עבור יחידה אמצעית אחת בבניין טורי קיים בן 2 קומות.	07/09/1997	97-0846	15/01/1996	96-0092
חניה מקורה בחזית הבניין, הריסת גדר קדמית ובנייתה מחדש בגבול המגרש ושינויים בפיתוח השטח עבור יחידה אחת קיצונית-מזרחית בבניין טורי קיים בן 2 קומות.	08/12/1996	96-1097	15/01/1996	96-0095
חניה מקורה בחזית הבניין, הריסת גדר קדמית ובנייתה מחדש בגבול המגרש ושינויים בפיתוח השטח עבור יחידה אמצעית אחת בבניין טורי קיים בן 2 קומות .	24/10/1996	96-0936	15/01/1996	96-0096
שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת ממ"ד במרתף, תוספת בניה בקומת הקרקע וקומה א', הגבהת גג הרעפים וניצול חלל הגג; הריסת הבניה הקיימת ללא היתר בחלק האחורי של המגרש, סידור מקום חניה אחד מקורה ע"י פרגולה בחלק הקדמי של המגרש והקמת פרגולה בחצר האחורית של המגרש, שינויים בפיתוח השטח ובגדרות, הכל עבור יחידת דיור אחת האמצעית הקיימת.	22/10/1998	98-0989	30/12/1997	97-2208
שינויים בחזיתות, תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה, הגבהת גג הרעפים וניצול חלל הגג, הקמת חניה מקורה במרווח הקדמי ופירוק המחסן והגגון ליחידה הקיצונית-מזרחית בבנין טורי.	22/08/2001	01-0702	06/12/2000	00-2110
שינויים בחזיתות, תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה, הגבהת גג הרעפים וניצול חלל הגג, הקמת חניה מקורה במרווח הקדמי ופירוק המחסן והגגון ליחידה הקיצונית-מזרחית בבניין טורי.	14/01/2007	06-1166	22/09/2005	05-1184
שינויים ביחידת-דיור אחת הקיצונית-מזרחית	18/07/2006	06-0718	15/11/2005	05-1357

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בבניין בן 2 קומות וניצול חלל הגג, הכוללים: שינוי מקום חניה מקורה, שינוי שיפוע גג רעפים, ביטול מרפסת גג בחזית האחורית, שינוי בחומרי בנייה, הקמת פרגולה בחזית הבניין וסידור כניסה נוספת למגרש.
19-0853	09/07/2019	19-0899	26/11/2019	-הריסת עליית גג קיימת והקמתה מחדש עם ניצול חלל גג הרעפים, עבור היחידה בכניסה האמצעית. - במישור הגג- מערכת סולרית.
21-1305	12/10/2021	22-0601	16/11/2022	הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי (כולל בנייה ללא היתר עם גג אזבסט ומחסן במרווח האחורי) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הוספת קומה א' ומעליה בניית גג רעפים עם ניצול חלל, בבניין טורי קיים הכולל 7 דירות צמודות קרקע הבנויות בקירות משותפים ב- 2 קומות; על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף אבן בחצר קדמית ואחורית, חנייה מקורה בקירוי קל במרווח הקדמי, מסתור אשפה ופילר בלוני גז בצמוד לגבול מגרש קדמי.
24-1181	27/08/2024			הריסת יח"ד קיצונית מערבית בבניין קיים הכולל 7 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, והקמתה מחדש בצורה מורחבת הכוללת 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף. על המגרש: החלפת קירוי חניה שאושר בהיתר, במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים, מחסן קיים במרווח אחורי לפי היתר 95-1015, פיתוח שטח. הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 24/11/24, טרם הוצא היתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 7 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 7. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות. וצורפו לבקשה הסכמת של 6 בעלים האחרים - סה"כ עם המבקשים 100% הסכמות לעניין בניית פרגולה ובריכת שחיה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 09.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 274 בגוש 6649 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן בצהוב להריסה הקיר בנוי החורג לחלקה 284 בגוש 6649 בייעוד דרך.

תנאי לתעודת גמר

הריסה בפועל של כל החורג.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגדרת מרתף	מעל 50% מקירות המרתף החיצוניים היו חפורים מתחת למפלס פני הקרקע	לא הוצג חישוב הקירות שמתחת לפני הקרקע	הצגת חישוב נדרש כתנאי טכני
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, ראה סעיף 9.9 בתקנון תוכנית "ע1" 85.32 מ"ר	שטח מרתף כולל ממ"ד 75.17 מ"ר ואינו כולל שטח פיר המעלית 2.38 מ"ר	
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.80 מ'	
שימושים	חדר משחקים, אחסון, חדר כושר, חדרי שירותים	חדר כושר, חדר כביסה, ממ"ד וחדרי שירותים.	
חצר אנגלית	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 4 חצרות מונמכות 2 חצרות מונמכות בחזית קדמית מזרחית לרח' ברלינר ברוחב 1.50 ובשטח 4.30 מ"ר כ"א. חצר אחת בחזית קדמית דרומית לרח' צמחי היהודים ברוחב 1.50 מ' ובשטח 4.30 מ"ר. חצר בחזית צדדית צפונית ברוחב 1.50 מ' ובשטח כ-1 מ"ר.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2571 טיפוס 104 ב ע"פ תכנית ההרחבות 2310

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	200 מ"ר ב-2 קומות ועלית גג. בפועל ניתן לאשר שטח בניה המוגבל ע"י קווי הרחבה קדמי ואחורי קיר משותף לצד מערבי וקו הבניין של 3 מ' בחזית לרח' ברלינר - $85.32 \text{ מ"ר} * 2 = 170.74 \text{ מ"ר}$ בנוסף ניתן לנצל חלל גג הרעפים לפי תב"ע 1ג שמבטלת עליית גג ע"פ תב"ע 2571	קומת קרקע 85.32 מ"ר (לאחר הורדת שטח פיר המעלית) קומה א' 73.78 מ"ר (לאחר הורדת חלל חדר המדרגות ופיר מעלית) סה"כ ב-2 הקומות 159.10 מ"ר	
שטחי שירות	15% משטח מגרש כולל: - מרחב מוגן 9 מ"ר + עובי קירות מסביב - מקום חניה מקורה של 15 מ"ר. סה"ע מותר 33.15 מ"ר	מוצעים: ממ"ד במרתף בשטח 8.99 מ"ר + עובי קירות מסביב 12 מ"ר. - מוצע מקום חניה לא מקורה בשטח 15 מ"ר	מקום חניה לא מקורה והמיקום אינו תואם נספח

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרתף לפי הוראות תב"ע ע 1/	- מרתף לפי תב"ע ע1, כמפורט בפרק הקודם.	הבינוי, אך הומלץ ע"י אגף התנועה ומכון הרישוי.
קו בניין	לצפון - הבניה תהיה לקו ההרחבה כמסומן בתשריט ולא לקו הבניין (3.0) למערב - קיר משותף לדרום לרח' צמחי היהודים - הבניה תהיה לקו ההרחבה כמסומן בתשריט וקו בניין 5 מ' למזרח לשביל ברלינר קו בניין 3 מ'	הבניה מתוכננת בין קוי ההרחבה צפוני ודרומי בהתאם לתב"ע 2571. לצד המערבי קיר משותף לצד המזרחי לרח' ברלינר עד קו הבניין המותר של 3 מ'.	
גובה מבנה	9 מטר	9.80 מ'	0.80 מ' הנ"ל אושר ביח"ד אחרות שהורחבו בבניין הטורי וניתן לאשר לפי תב"ע ג1.
מספר קומות	2	+2 ניצול חלל גג הרעפים	
תכליות מותרות	בשטחים למטרות עיקריות יותר שימוש למגורים בלבד. בשטחי שרות הנלווים יותרו בין היתר: - מרחב מוגן דירתי בהתאם לתקנון הג"א. - מקום חניה מקורה אחד לכל דירה בשטח של כ- 15 מ"ר.	קומות קרקע, א' וקומת הגג הינם למגורים. מרתף עבור שטחים נלווים למגורים כולל ממ"ד. החניה בשטח 15 מ"ר במרווח קדמי עם כניסה מרח' צמחי היהודים ,	מקום 15 מ"ר חניה לא מקורה
מספר יחידות דיור למגרש	7	7	7
חניה	15 מ"ר עבור מקום חניה אחד מקורה ללא קירות מסביב	החניה לא מקורה בשטח 15 מ"ר במרווח הקדמי כניסה מרח' צמחי היהודים	מיקום החניה אינו תואם נספח הבינוי בתב"ע 2571, שינוי המיקום והקמתו לא מקורה, הומלץ ע"י אגף התנועה ומכון הרישוי.
תנאי למתן היתר בניה	1. הבקשה להיתר להרחבת כל דירה תכלול תכניות להרחבת המבנה השלם בהתאם לנספח הבינוי ובצרוף צילומים של החזיתות הבנין הקיים.	צורף תכנון עתידי יש לציין שבקיר החיצוני המזרחי (גמלון) הפונה לרח' ברלינר תוכננו פתחים שבקומת הקרקע הינם עד ריצפת הקומה עם תריסי עץ	

עמ' 65

מידע: 24-00386 רישוי: 25-0808 ת.בניין: 0990-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2. התכניות שיוגשו יכללו פרטי עיצוב וחומרי גמר לבנין כולו תוך פירוט מיוחד של יחידת הדיור המיועדת להרחבה וכן פתרונות פיתוח המגרש והסדר החניה.	כולל דלת כניסה לדירה. בכניסה מוצע גגון בבליטה של 1 מ' מחוץ לקו הבניין (מעבר לקיר החיצוני) בשטח 2.10 מ"ר.	

מדיניות רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערות	<p>(1) גדר בגבול חצר של בית צמוד-קרקע לאורך רחוב: גדר חיה מצמחיה עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 70 ס"מ ביחס למפלס המזרחה.</p> <p>(2) גדר צידית/אחורית בין שטחים פרטיים צמודי קרקע- גדר חיה על בסיס גדר קלה עד גובה 1.05 ס"מ.</p>	<p>-גדר דרומית בחזית לרח' צמחי היהודים בחלקו 1.50 מ' בחלקו 1.70 מ' (כולל הפירים)</p> <p>-גדר מזרחית בחזית לרח' ברלינר חלק הגדר החדשה גדר קלה 1.16 מ' על גבי מסד 0.30 מ' (חלק הגדר הקיימת הינה בגובה 1.80 מ' לפי היתר משנץ 2008).</p> <p>-גדר הפרדה מערבית גדר קלה 1.05 מ'</p> <p>-גדר צד צפוני גדר קלה 1.16 על מסד 0.30 מ'.</p>	<p>0.20 מ' מעבר למותר בחלק מהגדר - התיקון נדרש כתבאי טכני (בניית גדר מדורגת עד 1.50 מ' בלבד)</p>

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	<p>עליית גג: ניתן להוסיף עליית גג רעפים עפ"י הוראות תוכנית ג1, אשר בין הוראותיה התנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג .</p> <p>שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ - 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מרפסת גג בחזית האחורית</p>	<p>מוצע ניצול חלל גג הרעפים בשטח 56.77 מ"ר</p> <p>רום הגג 6.55 מ' ממפלס קומה א'</p> <p>שפועי הגג 40%</p> <p>מוצעת מרפסת גג בשטח 12.31 מ"ר בחזית צדדית צפונית (חזית אחורית כלפי רח' צמחי היהודים) בציון שהיח"ד הנדונה הינה קיצונית</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מזרחית היחידה בין 7 יח"ד במגרש שיש לה חזית לרח' ברלינר.	

מדיניות הועדה להקמת בריכת שחיה בבית צמוד קרקע בבניין משותף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תב"ע 2754	תב"ע 2754 להקמת בריכת שחיה לא חלה על בניינים משותפים.	מבוקשת כהקלה הקמת בריכת שחיה בשטח 12.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי . לבקשה צורפו הסכמות של כל בעלי זכות בבית המשותף (100% הסכמות).	
מדיניות הועדה	במגרש פינתי, בריכה במרווח הקדמי: תופנה לחזית הרחוב המשני ותורחק לפחות 2.5 מ' מגבול המגרש ; שטח הבריכה שמחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או על 5% מהשטח הפנוי מבינוי מעל-הקרקע במגרש, הגדול מבניהם; רצועות גיבון במרווחים קדמיים יתוכננו על פי הנחיות המרחביות התקפות. -הקמת הבריכה אינה מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.	הבריכה במרחק של כ-24 מ' מגבול המגרש הקדמי- הדרומי לרח' צמחי היהודים, 2.50 מ' מגבול המגרש המזרחי לרח' ברלינר , 1.40 מ' מגבול המגרש הצדדי הצפוני במרחק 2.40 מ' מגדר הפרדה בין יח"ד הנדונה ליח"ד המערבית הבנויה בקיר משותף. סביב הבריכה משטח נגד החלקה ברוחב 0.60 מ' ומעקה בטיחות בגובה 1.10 מ'.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
פרגולה פלדה ואלומיניום בשטח 24.50 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים .		X	שטח המצללה
מרפסת גג לא מקורה בחזית צדדית צפונית שאינה אחורית כלפי רחוב צמחי היהודים.		X	מרפסת
גדר קדמית דרומית לכיוון לרח' צמחי היהודים בחלקו 1.50 מ' בחלקו 1.70 מ' (כולל הפירים) תיקון של בניית גדר כולל פילרים עד 1.50 מ' נדרש כתנאי טכני.	X		פיתוח שטח /גדרות
גדר קדמית מזרחית לכיוון לרח' ברלינר חלק הגדר החדשה גדר קלה 1.16 מ' על גבי מסד 0.30 מ' (חלק הגדר הקיימת			

עמ' 67

מידע: 24-00386 רישוי: 25-0808 ת.בניין: 0990-015

הערות	לא	כן	
הינה בגובה 1.80 מ' לפי היתר משנת 2008).			
גדר הפרדה מערבית גדר קלה 1.05 מ'			
גדר צד צפונית גדר קלה 1.16 על מסד 0.30 מ'.			
מפלס הכניסה +18.55 לפי מפלס הקיים		X	מפלס כניסה קובעת
25.5%		X	חלחול

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדווח לועדה הינה לגבי תכנית המתוקנת מתאריך 3/7/25.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת בריכה בחצר משותפת.	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ברירת שחיה מבוקשת כהקלה שכן מדובר ביח"ד בבניין משותף ותב"ע 2754 לבריכות שחיה לא חלה על המקום. לבקשה צורפו הסכמות כל בעלי זכות בנכס בבית המשותף (100%), הבריכה תואמת להנחיות המרחביות ולכן ניתן להמליץ.	1

תאריך הודעה אחרונה: 25/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 15.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 07.07.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 03/07/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן בהתאם ל-ת.ב.ע. 2571:

1 מקום חניה.

מתוכנן:

1 מקום חניה רוחב כניסה 3.0 מטר.

חוות דעת:

הסדר מקום חניה 1 בהתאם לדרישת התקן, אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.11.2024

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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 3,608.8. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 808.8 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 14.7.25

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

אדריכלות-מכון רישוי - אפרת גורן 14.7.25

מאושר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס בנימינה	3.00	5.00	1.00	כריתה	
5	פיקוס בנימינה	3.50	5.00	1.00	כריתה	
6	פיקוס בנימינה	3.00	5.00	1.00	כריתה	
16	פיקוס השדרות	7.00	20.00	7.00	כריתה	3,608.80
29	פיקוס בנימינה	3.00	6.00	1.00	כריתה	
30	פיקוס בנימינה	3.00	5.00	1.00	כריתה	
100	אשל מרובע	4.00	7.00	4.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 01.12.2024)

המבוקש בהליך בניה מבצעים עבודות הריסה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיצונית מזרחית קיימת כולל הריסת מחסנים וסככה לחנייה הקיימים במרווח קדמי לרח' ברלינר, בבניין טורי קיים ל-7 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורכבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים עם מעלית פנימית, מעל מרתף עם ממ"ד כולל הקלה הבאה:

הקמת בריכת שחייה במרווח הקדמי - המזרחי בשטח 12.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי; במגרש: הריסת מחסנים, הריסת קירוי מעל מקום חנייה קיים, שינוי מיקומו והסדרת מקום חנייה אחד לא מקורה, הריסת חלק מהגדר המזרחית לרח' ברלינר הפולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש סגירת פתחים בחלק מהגדר המזרחית הקיימת, הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הקדמי לרח' צמחי

עמ' 69

מידע: 24-00386 רישוי: 25-0808 ת.בניין: 0990-015

היהודים כולל הסדרת פילר אשפה ומים, גדר הפרדה מערבית וגדר חלקית בגבול מגרש הצפוני (מול היח"ד הנדונה), הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים, הקמת פרגולה אלומיניום בחצר צדדית-צפונית;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,608.8 מ ² .
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 284 בגוש 6649 ביעוד דרך. -ראה סעיף 2.6 בתיק מידע
2	הריסת המחסנים הקיימים במרווח הקדמי לרח' ברלינר לפני קבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיצונית מזרחית קיימת כולל הריסת מחסנים וסככה לחנייה הקיימים במרווח קדמי לרח' ברלינר, בבניין טורי קיים ל-7 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורכבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים עם מעלית פנימית, מעל מרתף עם ממ"ד כולל הקלה הבאה:

-הקמת בריכת שחייה במרווח הקדמי -המזרחי בשטח 12.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי; במגרש: הריסת מחסנים, הריסת קירוי מעל מקום חנייה קיים, שינוי מיקומו והסדרת מקום חנייה אחד לא מקורה, הריסת חלק מהגדר המזרחית לרח' ברלינר הפולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש סגירת פתחים בחלק מהגדר המזרחית הקיימת, הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הקדמי לרח' צמחי היהודים כולל הסדרת פילר אשפה ומים, גדר הפרדה מערבית וגדר חלקית בגבול מגרש הצפוני (מול היח"ד הנדונה), הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים, הקמת פרגולה אלומיניום בחצר צדדית-צפונית;

כפוף 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,608.8 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 284 בגוש 6649 ביעוד דרך. -ראה סעיף 2.6 בתיק מידע
2	הריסת המחסנים הקיימים במרווח הקדמי לרח' ברלינר לפני קבלת תעודת גמר.

עמ' 71

מידע: 24-00386 רישוי: 25-0808 ת.בניין: 0990-015

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	3

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	23-1544	תאריך הגשה	30/10/2023	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בארט אהרון 10	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6649/255	תיק בניין	2024-010
מס' תב"ע	ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,148.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלום ונתן יזמות בע"מ	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707
בעל זכות בנכס	ברכה לאה אופיר- תום	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	זהבה גורדון	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	מיכאל לוין	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	תמר גלעדי	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	משה ענבר	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	זמירה לוין	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	אברהם שרגא זיטמן	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	אירית דהן	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	ליאת מרים ענבר	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	חיה שניר	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	אלי כהן	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	ליאורה כהן	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	אריה עודד לפידות	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	נוגה דים	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	דרור מלמד	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	רונית כהן ענבר	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	מרים מלמד	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
בעל זכות בנכס	אורנה זמירי	בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדי גבע	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 15/05/2024 אושרה על ידי הועדה הבקשה הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. בפועל מדובר ב 36 יח"ד והבקשה מובאת לדיון נוסף לתיקון טעות סופר.

נימוקי הדיון הנוסף:

בדרפט נפלה טעות במספר יח"ד המבוקשות. מדובר ב 36 יחידות דיור ולא 34 יח"ד כפי שצוין ועל כן הבקשה מובאת לתיקון מספר יחידות הדיור.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י אלון טל חנני)

לתקן החלטה מקורית ולאשר הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 36 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים וללא שינוי בתנאים שאושרו בדיון הקודם.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

1. הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור.
 2. הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. בהתאם למסמך מדיניות תמ"א 38 של עריית תל אביב אושרה ב01/2023 תוכנית עיצוב אדריכלית תעא/2371(2) - " בארט אהרון 8,10,12 " עבור חלקה נידונה ו חלקות גובלות מצפון ומדרום אשר הוגשו בבקשות מקבילות מספר 23-1500 ברחוב בארט אהרון 8 ו 23-17-94 ברחוב בארט אהרון 12 (טרם נדונו בוועדה). מרתפי חניה מבוקשים עם עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות. הבניין מכיל:
 - בקומת מרתף (-2): 14 מקומות חניה לכלי רכב, 5 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל 2 חדרי מדרגות מבואה ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה הדדית לחלקות גובלות בבארט אהרון 8 ו 12 ;
 - בקומת מרתף (-1): 12 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, חדר מונים, 5 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות מבואה ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה הדדית לחלקות גובלות בבארט אהרון 8 ו 12 ;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות, מבואה וארונות מערכות משותפות;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, לובי כניסה, גרעין חדר מדרגות עבור ירידה למרתפים, ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור המבוקשות בקומה;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה, סה"כ 28 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה מסתור כביסה, ממ"ד ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8): 2 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון ומסתור כביסה;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, מעבים וקולטי שמש לכל יח"ד וגנרטור חרום;
- על המגרש: עקירות, נטיעות, פיתוח שטח, חצר משותפת, קירות תמך וגישה למרתף משותף על ידי רמפה דו סיטרית במתכונת בחלקה גובלת ברחוב בארט 12 עם גישה מרחוב בארט שתשרת את 3 החלקות ברחוב בארט 8 הנדון, בארט 10 (בקשות מקבילה) ובארט 12 (בקשה מקבילה);

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור, המבוקש כעת להריסה.

ע"פ תיק הבניין לא נמצא היתר מקורי ובהתאם לחו"ד יועצת משפטית ניתן לבחון את הבניין לנושא זכויות בהתאם לתוכנית ההרחבות החלה על המגרש 2371, טיפוס ד/75/1. בהתאם לך שטח קומה טיפוסית 300 מ"ר (75 מ"ר לדירה לפני הרחבה עבור 4 יחידות דיור בקומה).

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב בארט אהרון, בחזית צידית צפונית גובל בחלקה מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8 (בקשה מקבילה מספר 23-1500) ובחזית אחורית מזרחית גובל בשצ"פ. בחזית צידית דרומית גובל בחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 10 (בקשה מקבילה 23-1794).

בקשות מקבילות הוגשו בחלקות הנ"ל שכן בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 מפתח אזור מספר 34 - רמת אביב א ודרום רמת אביב, במקרה שבו מבוקש הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 עבור 3 בניינים, תוכן תוכנית עיצוב אדריכלית עבור חלקות אלו לצורך אישור תוספת של 3 קומות וקומת גג חלקית, תכנון חניה משותפת וקבלת שפה אדריכלית אחידה לפרויקטים.

בהתאם לכך בתאריך 17.01.2023 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית תעא/2371(2) - בארט אהרון 8,10,12 " בסמכות מהנדס העיר. התוכנית שומרת על העמדה וההפניות המקוריות של המבנים הקיימים, איחוד כניסות למרתף חניה, מתן זיקת הנאה לצורך הרחבת שבילים המובילים לשצ"פ ממזרח ותכנון נופי ופיתוח השומר על רצף תפקודי ועיצובי בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין שטחים ציבוריים גובלים תוך מתן דגש על שמירת עצים בוגרים ככל הניתן והקמת בתי גידול ושטחי גינון נרחבים בהיקף הבניינים.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
לא קיים היתר מקורי בתיק הבניין. בהתאם לכך חישוב הזכויות למבנה קיים יתייחס לתוכנית הרחבות 2371 טיפוס ד/75/1 לנושא צפיפות ושטחי בנייה מותרים. (בהתאם לחו"ד יועצת משפטית מתאריך 30/11/2017).				
בקשה בחלקה הגובלת מדרום ברחוב בארט אהרון 8, עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל הכיוונים עבור 36 יחידות דיור סך הכל. הבקשה טרם נדונה בוועדה.	2024		2024	23-1500
בקשה בחלקה הגובלת מצפון ברחוב בארט אהרון 12, עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל הכיוונים עבור 34 יחידות דיור סך הכל. הבקשה טרם נדונה בוועדה.	2024		2024	23-1794

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 13 תתי חלקות 81.25% ולכל בעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלה התנגדות מחלקות גובלות.**

הבקשה כוללת חפירה ודיפון על ידי עוגנים זמניים לכיוון בארט, לכיוון שצ"פ ולחלקות גובלת 254 ו 256 ברחוב בארט 8 ובארט 12.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.06.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 255 בגוש 6649 בבעלות פרטית.

הוטען ונמסר כתב התחייבות מקורי חתום לאגף הנכסים, לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הגדרות בגבול השצ"פ יתוכננו בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38, 2371, ע1, תעא/2371 (2) - איזור 34 ע"פ המדיניות 9086, שכונת רמת אביב.

זכות	מותר	מבוקש	סטייה/הסבר	
שטחים עיקריים	ע"פ תוכנית 2371: 103 מ"ר * 16 יח"ד = 1648 מ"ר קומה טיפוסית קיימת ע"פ תוכנית 2371: 75 מ"ר * 4 יח"ד בקומה = 300 מ"ר תוספת 13 מ"ר לצורך חישוב קומה מורחבת: 13 מ"ר * 4 יח"ד בקומה = 52 מ"ר. קומה טיפוסית מורחבת: 300 מ"ר + 52 מ"ר = 352 מ"ר תוספת זכויות מכוח תמ"א :38 3.5 (עבור בניין בן 4 קומות) * 352 מ"ר = 1232 מ"ר קומת עמודים קיימת (ע"פ מזידה): 52 מ"ר מילוי קומת עמודים:		0	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>סה"כ: 3031 מ"ר + 1.31 מ"ר (שטחי ממ"ק שיש לחשב כשטח עיקרי) + 31 מ"ר (מרפסות מעבר ל 14 מ"ר שיש לחשב כעיקרי) = 3063.31 מ"ר</p>	<p>352 מ"ר - 52 מ"ר = 300 מ"ר</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת: 13 מ"ר * 16 יח"ד = 208 מ"ר</p> <p>סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38: 1232 מ"ר + 300 מ"ר + 208 מ"ר = 1740 מ"ר</p> <p>סה"כ זכויות : 1740 מ"ר (תמ"א 38) + 1648 מ"ר (תב"ע) = 3388 מ"ר</p>	
	<p>450 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות , שטחים טכניים לתפקוד הבניין בקומת הקרקע בהתאם למותר.</p> <p>ללא תוספת שטחי שירות בקומות תמ"א 38.</p>	<p>במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: גרעין הבניין מבואות ומדרגות, שטח פתוח בקומת העמודים המפולשת המקורה בכל צורה שהיא וסגור בעד 2 קירות בלבד, שטח בקומת כניסה לבניין מקורה באופן כלשהו שאינו עולה על שתי קומות ואינו סגור ביותר משני קירות, בטחון ובטיחות, עובי קירות שמעל 25 ס"מ, מתקנים ומערכות טכניות. הכל ע"פ הקבוע בחוק.</p> <p>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38</p>	<p>שטחי שירות</p>
<p>1.31- מ"ר שיש לחשב ע"ח שטח עיקרי.</p>	<p>370.69 מ"ר עבור 33 ממ"דים.</p> <p>13.31 מ"ר עבור ממ"ק בקומת קרקע המשרתת 2 יחידות דיור.</p>	<p>עבור ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר ליחידת דיור : 32 יח"ד * 12 מ"ר = 384 מ"ר.</p> <p>עבור ממ"ק כ 5 מ"ר ליח"ד + קירות = : 2 יח"ד (בקרע) * 5 מ"ר = 10 מ"ר + קירות ממ"ק.</p>	<p>מרחב מוגן</p>
<p>31- מ"ר מעבר למותר שיש לחשב ע"ח שטח עיקרי</p>	<p>439 מ"ר ובממוצע של 12.91 מ"ר ליח"ד. מרפסות מעבר ל</p>	<p>שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 34 יח"ד = 408 מ"ר.</p>	<p>מרפסות</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קווי בניין: ע"פ תוכנית עיצוב המרפסות יהיו במסגרת קווי הבניין, בולטות מקו חזית המבנה לחזיתות צד עד 1.20 מ'.	14 מ"ר לא חושבו על חשבון שטח עיקרי כנדרש ע"פ תקנות. קווי בניין: בהתאם לתוכנית עיצוב המרפסות בולטות עד 1.20 מ' לחזיתות צדיות ובמסגרת קווי הבניין המותרים.	
קווי בניין:	לחזית קדמית מערבית לרחוב בארט אהרון: ע"פ 2371 - 4.00 מ' לחזית צידית צפונית: בחלקו 3.00 מ' ובחלקו 7 מ' (קו בינוי ע"פ 2371)	לחזית קדמית מערבית לרחוב בארט אהרון: 4.00 מ' לחזית צידית צפונית: בחלקו 2.92 מ' ובחלקו 6.40 מ' לחזית צידית דרומי: 7.75 מ' אחורי מזרחי בגבול עם שצ"פ: ע"פ 2371 (ללא שינוי בתוכנית עיצוב) - 1.00 מ'	- 0.08 ובחלקו 0.60 מ', הנ"ל תואם תוכנית עיצוב ובמסגרת הגמישות הניתנת במסמך המדיניות לנושא קווי בינוי וניתן לאשר את המבוקש אשר תואם את קווי תמ"א 38 ארציים. -0.25 מ' הנ"ל תואם תוכנית עיצוב ובמסגרת הגמישות הניתנת במסמך המדיניות לנושא קווי בינוי וניתן לאשר את המבוקש אשר תואם את קווי תמ"א 38 ארציים.
מספר קומות	ע"פ תב"ע 2371: 1 קומת עמודים 4 קומות. ע"פ תמ"א 38: 3 קומות ג/1: 0.65 סה"כ: 8.65 קומות	מכוח תב"ע 2371: סגירת קומת עמודים 4 קומות. מכוח תמ"א 38: 3 קומות ג/1: 0.65 סה"כ: 8.65 קומות	- סגירת קומת עמודים בהתאם למדיניות תמ"א 38 לצורך שטחים לתפקוד הבניין והקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית קומות	ע"פ תוכנית עיצוב: תכסית הבינוי תהיה בהתאם לקווי הבניין. תכסית קומת הקרקע המקסימאלית הינה בתכסית הקומות הטיפוסיות, כולל המרפסות. תותר נסיגה עיצובית בקומת הקרקע	תכסית הבינוי 552.9 מ"ר בהתאם לקווי הבניין (כולל מרפסות). תכסית קומת הקרקע 506.36 מ"ר במסגרת תכסית הקומות הטיפוסיות, כולל נסיגה עיצובית בקומת הקרקע בהתאמה לתוכנית העיצוב.	0
העמדת הפניית דירות	תישמר העמדה והפניית המבנים המקורית, כאשר יח"ד יפנו לחזיתות צד. תותר הפניית ממ"דים ומסתורי כביסה לחזית קדמית לרחוב בארט ולשצ"פים.	בהתאם לתוכנית עיצוב, נשמרת הפניית הדירות לחזיתות הצד. הוצגו מגדלי ממ"ד ומסתורי כביסה לחזית קדמית ואחורית וניתן לאשר בהתאמה לתוכנית העיצוב.	0
צפיפות ותמהיל דירות	שטח עיקרי מותר לחלק ל 78 : 3388 מ"ר / 78 = 43 יח"ד סך הכל שניתן לאשר במגרש. בהתאם לתוכנית עיצוב ומדיניות רמת אביב 20% מסך יחידות הדיור המבוקשות יהיו דירות קטנות עד 63 מ"ר עיקרי.	בקומת קרקע: 4 יחידות דיור. בקומות טיפוסיות (7 קומות): 4 יח"ד בקומה. בקומת גג חלקית : 2 יחידות דיור מכוח ג/1. סה"כ : 4 + 28 + 2 = 34 יחידות דיור מתוכם 7 יחידות דיור קטנות המהוות 21% מתוך 32 יחידות מכוח תמ"א 38.	
גובה קומות	קומת עמודים ע"פ 1740 : 2.30 מ' וע"פ תמ"א 38 ניתן לסגור לגובה 2.50 לשימוש עיקרי. קומת קרקע וקומות טיפוסיות (ברוטו): 3.50 מ'	קומת קרקע: 3.20 מ' קומת קרקע: 3.50 מ' קומות טיפוסיות: 3.50 מ'	- 0.70 מ' המבוקשים כהקלה וניתן לאשר בהתאם למדיניות תמ"א 38 לצורך שטחים משותפים והקמת יח"ד.
הנחיות בינוי : ע"פ תוכנית עיצוב	חומרי גמר: טיח בהיר עם שילוב נקודתי בלוחות דקורטיביות, יש לאשר את חומרי הגמר במסגרת היתרי הבניה.	חומרי גמר: טיח בהיר בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>חזית חמישית: מתקנים טכניים ימוקמו בגג עליון ולא יבלטו ממעקה הגג, המערכות יוסתרו ויטופלו אקוסטית. חומרי הגמר יהיו בצבע בהיר.</p> <p>כניסות למבנים: לכל בניין כניסה אחת, הגישה לכל כניסה דרך החצר המשותפת.</p> <p>דירות גן: לא יותרו דירות דן ולא יותר סיפוח שטח החצר המשותפת לרשות היחיד.</p> <p>דירות בקומת קרקע: יותרו דירות בקומת הקרקע עם משטח מרוצף - מרפסת עם הפרדה מפלסית של 50 ס"מ מפני הפיתוח ובתכסית מעל.</p> <p>חלונות הפונים לשטחים משותפים יהיו עם חלק תחתון קבוע.</p> <p>שטחים משותפים בקומת הקרקע: חניית אופניים חדרי עצירת אשפה 35% משטחי קומת הקרקע יהיו משותפים.</p> <p>מתקנים פוטוולטאיים: יותרו על גג המבנים. תותר הקמת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטוולטאיים. שטח זה לא יחשב במניין השטחים.</p>	<p>חזית חמישית: מתקנים טכניים הוצגו בגג עליון בהתאם למותר.</p> <p>כניסות למבנים: הוצגה כניסה אחת מרחוב בארט אהרון על ידי שביל כניסה דרך החצר המשותפת בהתאם למותר..</p> <p>דירות גן: ללא דירות גן וללא סיפוח שטח החצר המשותפת לרשות היחיד.</p> <p>דירות בקומת קרקע: בהתאם למותר דירות בקומת הקרקע עם משטח מרוצף - מרפסת עם הפרדה מפלסית של 50 ס"מ מפני הפיתוח ובתכסית מעל.</p> <p>חלונות הפונים לשטחים משותפים הוצגו עם חלק תחתון קבוע.</p> <p>שטחים משותפים בקומת הקרקע: חניית אופניים חדרי עצירת אשפה 35% משטחי קומת הקרקע מפולש ומגונן ומבואת כניסה.</p> <p>מתקנים פוטוולטאיים: לא הוצגו.</p>	<p>- תנאי לתעודת גמר הינו רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים לרבות חצר משותפת.</p>
תנועה	תקן חניה:	תקן חניה:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>1:1 בהתאם למדיניות תמ"א 38.</p> <p>רמפה כניסה יציאה: תמוקם בחלקה גובלת בבארט אהרון 8, תחילת השיפוע יהיה בקו המגרש.</p> <p>מרתף חניה יהיה בזיקת הנאה הדדית לחלקות הגובלות.</p> <p>שחרור עשן ואוורור חניונים יבוצעו בגג.</p>	<p>1:1 בהתאם למדיניות תמ"א 38. ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך</p> <p>רמפה כניסה יציאה: הוצגה בחלקה גובלת בבארט אהרון 8 בבקשה מקבילה 23-1500, תחילת השיפוע יהיה בקו המגרש.</p> <p>מרתף חניה יהיה בזיקת הנאה הדדית לחלקות הגובלות.</p> <p>שחרור עשן ואוורור חניונים הוצג בגג.</p>	<p>רמפת כניסה ומרתפי חניה מבוקשים כהקלה בהתאם לתוכנית עיצוב עבור זיקת הנאה הדדית וניתן לאשר.</p>
זיקות הנאה/שטחים פתוחים	<p>מרתפים: ירשמו זיקות הנאה למרכב ומעבר משותף עם בארט 8, 10 ו 12.</p> <p>ישמר רצף תפקודי ועיצובי בין השטחים הפתוחים במגרשים לשטחים הציבוריים הגובלים. לא יותר גידור בתחום המגרש למעט בגבול מזרחי וצפוני בשל הפרשי גובה אל מול השצ"פ הקיים. במקומות אלו תותר גדר חיה על גבי טרסות תוך שמירה על צביונה הירוק של השכונה.</p> <p>תותר חניית אופניים במרווח קדמי.</p>	<p>מרתפים: פורסמה הקלה עבור הקמת מרתף בזיקות הנאה למרכב ומעבר משותף עם בארט 8, 10 ו 12.</p> <p>הוצג רצף תפקודי ועיצובי בהתאם לתוכנית עיצוב וחיבור השטחים הפתוחים במגרשים לשטחים הציבוריים הגובלים על ידי שבילים וללא גידור בתחום המגרש למעט בגבול מזרחי וצפוני הוצגו טראסות עם גדר חיה בשל הפרשי גובה אל מול השצ"פ הקיים. בהתאם למותר.</p> <p>הוצגה חנית אופניים משותפת בפיתוח בהתאם למותר.</p>	<p>- תנאי לתעודת גמר רישום בפועל בספר המקרקעין לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.</p>
בניה על הגג תמ"א 38	<p>שטח: 65% מתכסית קומה מתחת : 65% * 486 מ"ר = 316 מ"ר</p> <p>גובה: 5.00 מ' ברוטו</p> <p>3.00 מ' ע"פ ג/1</p>	<p>שטח: 313 מ"ר עבור 2 יחידות דיור מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.</p> <p>גובה: 5.00 מ' ברוטו</p> <p>3.30 מ' המבוקשים כהקלה</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>3.50 מ' נטו כהקלה בהתאם לתוכנית עיצוב.</p> <p>פרגולה: 1/3 משטח מרפסת הגג השווים ל 32 מ"ר למרפסת.</p> <p>נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.</p> <p>מערכות משותפות: ימוקמו בגג עליון לרבות מערכת סולרית לכל יח"ד ומעבה.</p>	<p>בהתאם לתוכנית עיצוב.</p> <p>פרגולה: 36 מ"ר עבור פרגולה מבטון בכל מרפסת.</p> <p>מערכות משותפות: מוקמו בגג עליון לרבות מערכת סולרית לכל יח"ד ומעבה.</p>	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות בזיקת הנאה הזדדית עם חלקות גובלות בהתאם לתוכנית עיצוב	- הקמת מרתף משותף מבוקשת כהקלה ראי התייחסות בהמשך בהקלות.
תכסית	עד 85% משטח המגרש : 975 מ"ר	865 מ"ר המהווים 75% בהתאם למותר.	0
שטח הלחול	15% השווים ל 173 מ"ר	283 מ"ר המהווים 27% בהתאם למותר.	0
קו בניין למרתפים	תותר הצמדות לגבול מגרש קדמי ע"פ תוכנית עיצוב בתנאי לשמירת בתי גידול.	מרתף בחלקו ללא נסיגה מגבול מגרש ובהתאם לתוכנית עיצוב הוצג בית גידול רציף וניתן לאשר.	
גובה	עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ' או יותר לצורך תפקוד הבניין בסמכות מהנדס העיר.	מרתף (-1): 5.17 מ' כולל חלל כלוא בגובה 1.20 מ' לצורך יצירת בתי גידול וניתן לאשר .	
שימושים מותרים	חניה , אחסנה , חדרים טכניים , שטח נלווה .	מרתף (-2): 2.60 מ'. בקומת מרתף (-1): 12 מקומות חניה לכלי רכב , מקום חניה אחד נגיש , חדר מונים , 5 מחסנים דירתיים , גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות מבואה ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה הזדדית לחלקות גובלות בבארט אהרון 8 ו 12 ; בקומת מרתף (-2): 14 מקומות חניה לכלי רכב , 5 מחסנים דירתיים וגרעין	

עמ' 82

מידע: 22-01390 רישוי: 23-1544 ת.בניין: 2024-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		המכיל 2 חדרי מדרגות מבואה ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה הדדית לחלקות גובלות בכארט אהרון 8 ו 12 ;	
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבלות	מבוקשים עוגנים זמניים לחלקות גובלות, התקבל אישור נכסים ולא התקבלו התנגדויות בנושא.	- הפקדת ערכות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
מחסנים דירתיים	בהתאם למספר יחידות הדיור 34 מחסנים דירתיים	10 מחסנים דירתיים	

תקנות:

הערות	ק/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית שכן קיים מרתף בזיקת הנאה:
בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 3.5 קומות וסגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38 מעבר למניין הקומות המותר מתוקף תכ"ע. סה"כ 9 קומות כולל קומת קרקע
2	תוספת 20 יח"ד מכח תמ"א 38, ל-16 יח"ד המותרת ע"פ תכנית ובניית מבנה בן 36 יח"ד סה"כ
3	הוספת זכויות מתוקף תיקון 3 תמ"א 38
4	הרחבת יח"ד מותרת עד 13 מ"ר לכל יח"ד מכח תמ"א 38
5	הגבהת גובה קומת גג עד 3.50 מ' ברוטו ולא יותר מ' 5 מ' ברוטו כולל מעקה הגג, המותרים מתוקף תכנית ג
6	קווי בניין קדמי 4 מ' אחורי 1 מ'
7	קווי בניין צידיים- לפי שרטוט ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי
8	הקלה להקמת מרתף משותף עבור חלקות 256,255 + חלקה 254 (בקשה נפרדת)
9	הבלטת עוגנים זמניים מעבר לגבולות המגרש אל חלקות 254,256,246,248 לצורך חפירת המרתף

תאריך הודעה אחרונה: 28/09/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	פרסום לא מדוייק - שכן מדובר בהגבהת קומת עמודים מ' 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים ניתן לאשר כהקלה בהתאם למדיניות תמ"א 38 לצורך שטחים משותפים והקמת יח"ד.
2	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.

#	התייחסות
3	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.
4	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.
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1 בהתאמה לתוכנית עיצוב.
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	לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור מכוח תקנות תמ"א 38 ובהתאם לתיאום תכנון ולתוכנית עיצוב מאושרת וניתן לאשר את הנ"ל ללא הקלה בהתאם למדיניות תמ"א 38 של עריית תל אביב.
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף עם מעברם משותפים בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
9	לא נדרשת הקלה - הנ"ל נעשה בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	sarit yaakov - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342, שרית בן יעקב - סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 6920440	התנגדות הקלות מבוקשות ולתכנון המוצע לרבות לגובה קומות יח"ד חניה ופיתוח שטח.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה, מדובר בבעלי זכויות ברחוב בארט אהרון 9 אשר נמצא מעבר לכניין הנדון, הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקל טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל סטייה ממדיניות והקלות רבות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שהם נהנו מזכויות תמ"א 38 בעצמם לרבות סטייה מהמדיניות שאושרה להם. לא ניתן כמו כן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת מדיניות, תוכנית עיצוב, וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה ולא נמצאה כל הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות או לזמן את המתנגדים לדין בהתנגדויות.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

ח"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 14.02.2024

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	36	25	11	
מקומות חניה נגישים לרכב פרטי	1	1	0	
מקומות חניה לאופנועים	8	8	0	
מקומות חניה לאופניים	36	36	0	

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/07/2023:

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 36 יחידות דיור כחלק מפרויקט עם עוד בני בניינים- בארט אהרון 8(בקשה מקבילה מס' 23-1500) ובארט אהרון 12(בקשב מקבילה מס' 23-1794).

דרישת התקן:

36 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם ל-9006 מדיניות רמת אביב.

1 מקום חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

36 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף ל-3 הבניינים

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- משותף ל-3 הבניינים

8 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף ל-3 הבניינים

36 מקומות חניה לאופניים- 18 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+ 18 מ"ח ב-2 חדרי אופניים משתפים בקומת כניסה.

מתכנן תנועה עאדל בשארה.

חסרים: 11 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

1. ממליצים לאשר שהפתרון ל-11 מקומות החניה החסרים לרכב פרטי במרתפים שמתחת לבניין מס' 10,

במסגרת המרתפים שמתחת לבניין מס' 12 כמתוכנן בבקשה מס' 23-1794.

2. התכנון התנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית קומת קרקע מאושרת וחתומה ע"י אגף התנועה ואגף

הדרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה: לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 06.03.2024

מתוכנן חדר עם 5 עגלות

יש להרחיק את האופניים המתוכננים כדי שלא יפגעו במהלך פינוי העגלות (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.01.2023

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובות בארט 8-10

=====

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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 30,586.

יש לנטוע במגרש 19 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 17,286 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה

לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

העצים ממוקמים בתחום החניון אשר תוכנן כדי לאפשר שימור של עצים רבים בעלי ערך אחרים.

ניתן אישור של חיים גבריאלי לסקר העצים בתכנית העיצוב.

עמ' 85

מידע: 22-01390 רישוי: 23-1544 ת.בניין: 2024-010

במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
עץ מס' 5 מועתק בתחום המגרש.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 06.03.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.12.2022

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	10.00	45.00	12.00	שימור	14,243.00
2	אזדרכת מצויה	9.00	20.00	6.00	כריתה	154.00
3	קליסטמון	6.00	14.00	3.00	כריתה	0.00
4	קליסטמון	5.00	33.00	6.00	כריתה	2,154.00
5	מכנף נאה	10.00	60.00	8.00	העתקה	16,617.00
6	פיקוס מעוקם	14.00	63.00	10.00	שימור	29,443.00
7	פיקוס מעוקם	11.00	80.00	5.00	שימור	47,477.00
8	תמר מצוי	9.00	70.00	6.00	כריתה	6,634.00
9	ושינגטוניה חסונה	3.00	35.00	4.00	כריתה	1,789.00
10	ושינגטוניה חסונה	16.00	35.00	4.00	כריתה	10,735.00
11	ברוש גדול פירות	5.00	18.00	2.00	כריתה	0.00
12	ברוש גדול פירות	8.00	23.00	5.00	כריתה	2,558.00
13	אזדרכת מצויה	9.00	19.00	6.00	כריתה	0.00
20	פיקוס בנימינה	8.00	29.00	5.00	כריתה	2,403.00
21	פיקוס הגומי	5.00	18.00	4.00	כריתה	0.00
22	תות מצוי	9.00	32.00	6.00	שימור	1,576.00
23	אורן הצנובר	11.00	30.00	4.00	שימור	6,726.00
24	אורן הצנובר	14.00	34.00	6.00	שימור	8,639.00
25	אורן הצנובר	15.00	60.00	12.00	שימור	26,904.00
26	אורן הצנובר	15.00	60.00	12.00	שימור	26,904.00
27	יוקה	7.00	29.00	4.00	כריתה	4,159.00
28	בר זית בינוני	8.00	12.00	3.00	שימור	823.00
29	אורן הצנובר	15.00	60.00	12.00	שימור	26,904.00
30	אורן הצנובר	15.00	55.00	10.00	שימור	22,606.00
31	אורן הצנובר	15.00	65.00	10.00	שימור	31,574.00
32	סופורה יפנית	5.00	10.00	3.00	שימור	0.00

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

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור.
כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים;
2. הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
3. הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8 , חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה. מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב - הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שניצול זכויות תמ"א 38 לרבות סטייה מהמדיניות. כמו כן, הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה, תוכנית עיצוב וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד 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.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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.

עמ' 87

מידע: 22-01390 רישוי: 23-1544 ת.בניין: 2024-010

#	תנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

חן אריאלי: מאשרים את חוות הדעת.

החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור.
כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים;
- הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
- הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה. מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב - הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שניצול זכויות תמ"א 38 לרבות סטייה מהמדיניות. כמו כן, הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה, תוכנית עיצוב וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד 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.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לתקן את ההחלטה המקורית ולאשר הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 36 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים וללא שינוי בתנאים שאושרו בדיון הקודם.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד 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.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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	24-1026	תאריך הגשה	23/07/2024	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הגולן 94	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/221	תיק בניין	0914-094
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 2793, 2421, 3/01/2, 9086, 347, ג1, ע1, תמ"א 1/1	שטח המגרש	1,066.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארץ נדל"ן הגולן 94 תל אביב בע"מ	בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316
בעל זכות בנכס	רינה וסרמן	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	עינב דנחי	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	יניב איזנברג	הגולן 94, תל אביב - יפו 6971643
בעל זכות בנכס	דנה אידלסון	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	סיגל גרבי	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אילי כריסי	הגולן 94, תל אביב - יפו 6971643
בעל זכות בנכס	הדס רגולסקי כריסי	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אברהם איזנברג	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	יוסף אסף איזנברג	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ניר דנחי	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	עמוס דבוש	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ניסים דבוש	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	הרצל דבוש	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אסתר עטיה	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אורית לביא בכר	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	עירית שביט	הגולן 94, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	יוסי שביט	הגולן 94, תל אביב - יפו 6971643
עורך ראשי	דרור בריל	מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן סגל	בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת המבנה הקיים, בן 2 קומות עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, טורי, עם 2 כניסות, מכ תמ"א 38/3, בן 4 קומות וקומה גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חנייה ומחסנים, עבור 26 יח"ד סה"כ. הבניין כולל:

- בקומת מרתף (1-): 17 מ"ח, 3 חניות אופנועים, חדר טראפו, חדר חשמל, 5 מחסנים דירתיים, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.

- בקומת מרתף (2-): 19 מקומות חנייה, 2 חניות נכים, 2 חניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים

וחדר משאבות, 2 גרעיני מדרגות ומעלית. סה"כ 36 חניות רכבים + 2 חניות נכים.
 - בקומת הקרקע: 2 לובאים קומתיים ושטחי שרות בחזית קדמית לרח' הגולן ובחזית צידית צפון מזרחית, הכוללים חדר אשפה, חדר גז, 2 חדר עגלות ואופניים, 5 דירות מהן 3 דירות גן הפונות אל מרווח צידי ו/או אחורי.
 - בקומות: 1 ו-2 יח"ד בכל קומה, מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' הגולן ובחזית אחורית, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
 - בקומה 3: 7 יח"ד, מתוכן 2 דירות דופלקס, אשר הגישה אליהם מקומת הגג, מרפסות מקורות ע"י פרגולות מבטון, 2 גרעיני מדרגות ולובי.
 - בקומת גג חלקית: 4 דירות גג, מהן 2 דירות דופלקס (דירה מס' 23 ודירה מס' 26) עם גישה מהגג בלבד, מרפסות גג ופרגולה מבטון וקורת אלומיניום, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
 - על גג עליון: מערכות סולריות, גנרטור, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
 - על המגרש: פיתוח שטח, העתקת עץ, שימור ונטיעת עצים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש, הריסת גדר הפולשת אל שצ"פ, רמפה ירידה למרתף חנייה, ריצוף וגיבון, חנייה עבור 15 זוגות אופניים. החלקה נמצאת בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' הגולן בחזיתו המערבית, קיים בניין מגורים בן 2 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 8 יח"ד, לפי היתר מס' 850 משנת 1967. בחזית דרומית ומזרחית המגרש פונה אל שצ"פ (חלקות 439, 440).

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בנין למגורים, 2 קומות, 8 יח"ד	06/01/1967	850		
שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבה דו-צדדית של הדירה הקיצונית הקיימת בקומת הקרקע.	26/04/1999	99-0610	30/07/1998	98-1341
הריסת דירות קיימות בקומת הקרקע וקומה א'; אחת מעל השנייה, באגף הדרום מזרחי, ובנייתן מחדש בצורה מורחבת עם מרתף מתחת לדירה הנמצאת בקומת הקרקע, בניית גג רעפים מעל לדירה בקומה א' וניצולו לטובת הדירה הנ"ל. בחצר: 3 חצרות אנגליות, הריסת מחסן, פיתוח שטח, ריצוף וגיבון, הריסה ובנייה של גדר מזרחית וגדר דרומית בגבולות המגרש.	07/04/2014	14-0038	07/05/2013	13-0854

בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות פרטית ורשום כבית משותף הכולל 8 תתי חלקות, על הבקשה חתומים מיופה כחם של הבעלים בכל 8 תתי החלקות, והמבקש: חברה יזמית ארץ נדלן הגולן 94.
התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.03.2024)
 המלצה לתת היתר חלקה 221 בגוש 6638 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. הגדר החורגת לחלקת השצ"פ סומנה בצהוב להריסה. תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם חלקות השצ"פ.
תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע - מתוקף תכנית 2421, טיפוס ז' הופקדה בתאריך 26/11/89, תכ' 2793 הופקדה בתאריך 09/03/2001 תכנית תמ"א 3/38 אזור רמת החייל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1066 מ"ר		
מספר קומות	כולל ג'1 : לפי תב"ע: 2 לפי תמ"א: 2 קומות ג'1: 0.65 סה"כ: 4.65 קומות	קומת קרקע קומה א' 2 קומות טיפוסיות קומת גג סה"כ: 4.65 קומות	0
מספר יחידות דיור למבנה	8 לפי תכ' 2421	26 יח"ד	0
צפיפות	אופציה 1: לפי תב"ע: 8 יח"ד לפי מדיניות תמ"א: תוספת יח"ד בהתאם לתוספת קומות: יח"ד 8 = 2X4 קומות ג'1: 3 יח"ד סה"כ: 19 יח"ד אופציה 2: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר סה"כ 26 יח"ד על המגרש בכפוף לכך ש 4 יח"ד מתוך 26 יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי .	בקומת הקרקע: 5 יח"ד בקומה א': 6 יח"ד בקומה ב': 6 יח"ד בקומה ג': 5 יח"ד + 2 דירות דופלקס (דירות מס' 23, 26) בקומת הגג: 2+2 דירות דופלקס (דירות מס' 23, 26) סה"כ: 26 יח"ד מוצעות 6 דירות קטנות מ-63 מ"ר	
שטח הקומה	שטח לפי תב"ע: עבור יח"ד בקומת הקרקע: 105 מ"ר לפי תכ' 2793 עבור יח"ד בקומה א': 89.75 מ"ר ליח"ד לפי תכ' 2421 420 = 4X 105 מ"ר 359 = 4X 89.75 מ"ר סה"כ לפי תב"ע: 779 מ"ר	קומת קרקע: 348.08 מ"ר קומה א': 451.55 מ"ר קומה ב': 501.63 מ"ר קומה ג': 526 מ"ר סה"כ: 1827.26 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחי שירות	בקומות מכח תמ"א חושב כשטח עיקרי	
	לפי תמ"א: 35% משטח קומת הקרקע ישמש עבור הדיירים $572.43 \times 35\% = 200.35$ מ"ר	132.05 מ"ר המהווים 23% משטח קומת הקרקע, המשמש עבור הדיירים.	
ממ"ד	12.5 מ"ר (9 + קירות ממ"ד ליח"ד) $26 \times 12.5 = 325$ יח"ד	316.98 מ"ר	
קו בניין	לפי התב"ע: קדמי צפון מערבי לרח' הגולן; 6 מ' לפי מדיניות התמ"א: 4 מ' כולל מרפסות	4 מ' כולל מרפסות	
קו בניין צדדי 1	צפון מזרחי: 3 מטר לפי תמ"א: 3 מ'	3 מ'	
קו בניין צדדי 2	דרום מערבי לכיוון שצ"פ: 3 מ' לפי תמ"א: 3 מ'	3 מ'	
קו בניין אחורי	דרום מזרחי לפי תב"ע: 4 מ' לפי מדיניות תמ"א: 5 מ'	5 מ'	0
קו בניין למרפסות	חריגה מקווי הבניין הקדמי והאחורי בלבד עד 40% מקו הבניין המותרים או עד 2.00 מ' (הקטן מבניהם) כהקלה, או בחזית הקדמית עד 1.20 מ' ללא הקלה.	מרפסות קדמיות לרח' הגולן (צפון מערב) בהתאם לקו הבניין הקדמי: 4 מ' הכולל מרפסות, לפי מדיניות התמ"א הבלטת מרפסת אחורית כ- 1.80 מ' (36%) מקו בניין האחורי המותר 5 מ' לפי מדיניות התמ"א.	הנ"ל מבוקש כהקלה אשר ניתן להמליץ לאשר עבור הבלטת מרפסות בקו אחורי בלבד.
מרפסות	שטח מותר עד 14 מ"ר למרפסת ולא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליח"ד $12 \times 26 = 312$ מ"ר	מוצעות 12 מרפסות בשטח של 157.61 מ"ר שטח המרפסות קטן מ- 14 מ"ר כ"א. שטח ממוצע למרפסת: 6 מ"ר בנוסף, בחזית דרומית, מוצעות 2 מרפסות בכל קומה, עבור 2 הדירות הדרומיות, הכלואות בין קירות היקפיים ומקורות, מרפסות אלו חושבו כשטח עיקרי.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	עד 85 אחוז משטח מגרש: $1066 = 906.1$ מ"ר	קומה 1;- 2; 856.7 מ"ר המהווה 80.37% משטח המגרש	
מספר	2 קומה: מרתף	2 קומות מרתף	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות			
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	מרתף 1:- 2.57-3.99 מ' מרתף 2:- 2.91-3.32 מ'	
תכליות מותרות	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה / חדריים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	- בקומת מרתף (1-): 17 מ"ח, 3 חניות אופנועים, חדר חשמל וח. טראפו, 5 מחסנים דירתיים, 2 גרעיני מדרגות ומעלית. - בקומת מרתף (2-): 19 מ"ח, 2 חניות נכים, 2 חניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.	

מקוצר-בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח הקומה. $599.12.2 \times 0.65 = 389.43$ מ"ר	391 מ"ר עבור 2 דירות גג + 2 דירות דופלקס (26, 23)	1.5 מ' ניתן תנאי טכני
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	3.15 מ' (גובה קומה טיפוסית 2.85 מ')	0.3 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	5 מ'	
נסיגות בנייה בזמנית- נסיגות מקו חזית קדמית:	4 קומות- קו בניין קידמי 2 מ'. לשאר החזיתות: 1.20 מ' ובתנאים מסויימים ללא נסיגה	לחזית קדמית לרח' הגולן: 2 מ' ליתר החזיתות: צידי צפון מזרחי: 0' צידי דרום מערבי: 3.5 מ' לפחות לחזית אחורית: 1.20 מ'	1.20 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה אך ניתן לאשר ללא הקלה עבור הבלטת ממ"דים
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם	
מצללה:	1/3 משטח מרפסת הגג $= 210.3$ 70.1 מ"ר	70 מ"ר	
שטח	שטח דירת הגג לא יקטן מ-80 מ"ר כולל שטחי שירות הבנויים בדירה.	דירה מס' 23 דו מפלסית, הכוללת חדר יציאה אל הגג. דירה מס' 24 בשטח גדול מ-80 מ"ר דירה מס' 25 בהתאם. דירה דו מפלסית מס' 26,	

עמ' 96

מידע: 22-00485 רישוי: 24-1026 ת.בניין: 094-0914

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הכוללת חדר יציאה אל הגג.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	X	
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
הוצגו גדרות גדרות תמך בגבולות המגרש היצידיים והאחורי, ומעליהן, גדר קלה בגובה 1.10 מ'. גדר קדמית, הוצגה בנויה, בגובה 0.3-0.50 מ'.		
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס קיים - מוצע: +18.85 לעומת מפלס הרחוב +18.25		
חלחול	X	
הוצגה סכמת חילחול בהתאם		
חיזוק וחישובים סטטיים	X	
המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה במסלול של תמ"א 38.		

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, בתאריך 01/07/2025 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5 קומות במקום 2 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 18 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 26 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 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין קדמי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 6 מ'
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3 מ' המותר
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
8	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ'
9	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ'
10	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

עמ' 97

מידע: 22-00485 רישוי: 24-1026 ת.בניין: 094-0914

#	הקלה
11	הקלה מנסיגה בכניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
12	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 6.5 במקום 5 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא נדרשת הקלה הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף - 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38
2	לא נדרשת הקלה בנושא הגדלת הצפיפות המותרת לאור שיקול הדעת הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף - 6.1 לתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות על המגרש, ובהתאמה למדיניות הוועדה מינואר 2020.
3	לא נדרשת הקלה הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף - 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38.
4	לא נדרשת הקלה חריגה בקו בניין קדמי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א - 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 6 מ', כולל הבלטת מרפסות, הנ"ל עפ"י מסמך המדיניות המנחה שאושר ב 22/11/2017.
5	הקלה לא רלוונטית, מאחר ונסיגה מחזית קדמית הוצגה בהתאם לנדרש.
6	הקלה לא מדויקת, ניתן להמליץ על הגבהת קומת הגג, עד לגובה 3.15 מ' לעומת גובה קומה טיפוסית: 2.85 מ' בתנאי כי גובה קומת הגג ברוטו יהיה מקסימום 5 מ'.
7	ניתן להמליץ על ההקלה להבלטת מרפסות ב-1.80 מ' מקו הבניין האחורי לפי תמ"א: 5 מ' (36%)
8	הקלה לא רלוונטית, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת ללא סטיה ממדיניות, מאחר ולא ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות בהקלה מקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38.
9	הקלה לא רלוונטית, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת ללא סטיה ממדיניות, מאחר ולא ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות בהקלה מקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38.
10	הקלה לא רלוונטית, מאחר ועורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו 4 מ' הנקבע לפי מדיניות התמ"א באיזור.
11	הקלה לא רלוונטית, ניתן להמליץ על ביטול נסיגה בכניה בו זמנית, עבור בניית ממ"דים.
12	הקלה לא רלוונטית, מאחר ועורך הבקשה הציג פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5 מ' המותרים על פי תכנית.

תאריך הודעה אחרונה: 25/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.06.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 03/06/2025 ונספח תנועה שנטען בתאריך 03/06/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש בן 5 קומות ובו 26 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר). בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

36 מקומות חניה לרכב פרטי ($24 \times 1.33 + 2 \times 2 = 35.92$)
 2 מקומות חניה לרכב נכים
 4 מקומות חניה לאופנועים
 26 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי
 4 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון
 26 מקומות חניה לאופניים (15 בשטח הפיתוח ו-11 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע)
מתכנן תנועה: רמזי קעואר

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים, מאושר
 יש לתכנן דלת עם כנף גדולה כדי לאפשר פינוי קל יותר של העגלות.
 יש להציב מחסום מחניית האופניים כדי שהעגלות לא יפגעו בהן (תנאים טכניים)

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 - אפרת גורן 11.01.2024

העצים לכריתה במגרש אינם ברי הגנה
 עץ זית אחד מבוקש להעתקה בתחום המגרש
 העצים לשימור ישומרו בליווי אגרונום עודכן פרט גדר לשמירה על העצים
 יש לטעת 6 עצים חדשים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 03.12.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
 יש להסיג את גמל המים במטר מהרחוב (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
50	סיסם הודי	12.00	60.00	6.00	שימור	36,150.00
52	ברכיכטון דו-גוני	12.00	55.00	5.00	שימור	22,800.00
54	סיסם הודי	9.00	30.00	6.00	שימור	9,050.00
56	סיסם הודי	10.00	32.00	5.00	שימור	10,300.00
58	סיסם הודי	8.00	22.00	5.00	שימור	4,850.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
77	הדר הלימון	4.00	13.00	2.00	כריתה	
78	ברוש מצוי	7.00	18.00	6.00	כריתה	
87	סיסם הודי	6.00	21.00	5.00	שימור	3,300.00
107	סיסם הודי	6.00	23.00	5.00	שימור	5,300.00
115	סיסם הודי	9.00	45.00	5.00	שימור	15,250.00
156	מיש זרומי	4.00	10.00	3.00	כריתה	
157	הדר הלימון	4.00	10.00	1.50	כריתה	
170	הדר הלימון	3.00	9.00	1.50	כריתה	
172	זית אירופי	4.00	32.00	2.50	העתקה	8,250.00
219	מנגו הודי	3.00	6.00	1.00	כריתה	
220	הדר הלימון	4.00	7.00	2.00	כריתה	
234	סייגרוס רומנזוף (דקל)	9.00	18.00	2.00	כריתה	
1000	סייגרוס רומנזוף (דקל)	4.00	40.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אירינה חומיאקוב 20.03.2024)**

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 " חידוש הביוב אותו תוואי בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.03.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 221 בגוש 6638 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.

הגדר החורגת לחלקת השצ"פ סומנה בצהוב להריסה.

תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם חלקות השצ"פ.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 06.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים, בן 2 קומות, 2 כניסות, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכח תמ"א 38/3, בן 4 קומות וקומה גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חנייה ומחסנים, עבור 26 יח"ד סה"כ. - על המגרש: פיתוח שטח, עקירות שימור ונטיעת עצים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש, רמפה ירידה למרתף חנייה, ריצוף וגינון, חנייה עבור 15 זוגות אופניים.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה 3.15 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית).
3. הבלטת מרפסות ב-1.80 מ' מקו הבניין האחורי 5 מ' (36%) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	לא תבוצע כל עבודה מרחוב ראול ולנברג לרבות גישה למבנה המוצע אלא בתיאום ואישור נת"ע.
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	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/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
7	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת הגדר הפולשת אל שצ"פ ואישור מחלקת פיקוח על כך

עמ' 101

מידע: 22-00485 רישוי: 24-1026 ת.בניין: 094-0914

#	התנאי
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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 "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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	כפוף להתחייבות בעל היתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירות הדו מפלסיות ועל רישום השטחים המשותפים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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
6	אישור אגף הנכסים
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	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 ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים, בן 2 קומות, 2 כניסות, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכח תמ"א 38/3, בן 4 קומות וקומה גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חנייה ומחסנים, עבור 26 יח"ד סה"כ. על המגרש: פיתוח שטח, עקירות שימור ונטיעת עצים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש, רמפה ירידה למרתף חנייה, ריצוף וגיבון, חנייה עבור 15 זוגות אופניים.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה 3.15 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית).
3. הבלטת מרפסות ב-1.80 מ' מקו הבניין האחורי 5 מ' (36%)

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	לא תבוצע כל עבודה מרחוב ראול ולנברג לרבות גישה למבנה המוצע אלא בתיאום ואישור נת"ע.
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	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/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד 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.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הגדר הפולשת אל שצ"פ ואישור מחלקת פיקוח על כך
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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 "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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
---	------

#	תנאי
1	כפוף להתחייבות בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירות הזו מפלסיות ועל רישום השטחים המשותפים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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
6	אישור אגף הנכסים
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	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

מספר בקשה מסלול	25-1130	תאריך הגשה	30/06/2025
תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	לבנון חיים 51, ברודי חיים 9	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6769/86	תיק בניין	0941-051
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמעוני דקלה	בילויה (מעוז) 4, תל אביב - יפו 6937004
בעל זכות בנכס	ממן אסתר	עין שמש 15, גני תקווה

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גן ברודי", בדירת מגורים בקומת קרקע, כניסה א', עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד.

מצב קיים:

על החלקה קיימים 4 בניינים טוריים עם כתובות שונות כולם דו קומתיים. 2 הבניינים הדרומיים בני 2 כניסות עם 8 יח"ד כ"א 21- הבניינים הצפוניים בני 3 כניסות עם 12 יח"ד כ"א. הגן מבוקש בבניין דרומי קיצוני. לפי כתובת חיים לבנון 51.

הערות נוספות:

הוגשו ע"י מבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש לפי סעיף 151ב לחוק:

- בקשה חתומה להפעלת היתר עבור מעון יום ל- 36 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי זכות.
 - רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה (31.8.2025).
 - הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.
- הגן מבוקש בקומת קרקע. הגן פעיל כיום .

סעיף 151ב 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 ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בין התאריכים 23/01/2025 - 07/02/2025.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 27/05/2025.

התקבלו התנגדויות.

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

נימוק	מתנגדים	#
1. חניה ותחבורה- הקמת גן ילדים תביא לכניסת רכבים רבים לרחוב הצר בשעות הבוקר ואחה"צ. הדבר מונע מתושבי הרחוב לחנות, מגביר את עומסי התנועה, מחמיר את מצוקת החניה ויוביל לסיכון בטיחותי עבור הולכי הרגל. הרחוב הינו צר, ללא מוצא הסובל מבעיית חניה וגישה קשים. 2. בעקבות שעות פעילות מוקדמות של הגן הנובע מהגעת הורים, בכי ילדים והפעלת הגן עצמו וגורם לפגיעה באיכות חיים של התושבים. 3. גן ילדים בבניין מגורים אינו עולה בקנה אחד עם אופי הבניין אשר נועד למגורים בלבד ופוגע בערך הדירות, מבקשים לשקול חלופות להקמת הגן כגון מבנים ייעודיים/ אזורים שאינם צפופים ומיועדים למגורים. מדובר בכמות גדולה של ילדים.	אגי בנדק -	1
התנגדות זהה להתנגדויות שהוגשו	דניאל אמריו -	2
התנגדות זהה להתנגדויות שהוגשו	חן דושי -	3
התנגדות זהה להתנגדויות שהוגשו	טל-לי אלקלעי סופר -	4
הקמת גן תוסיף להכבדה משמעותית של מעל ל-30 רכבים לרחוב צר ללא מוצא וצפוי להחמיר בשנים הקרובות בעקבות תהליך תמא 38 ברחוב, הדבר יפגע באיכות החיים ובבטיחות תושבי האזור.	משפחת סוארי - ברודי חיים 8, תל אביב - יפו 6905615	5
התנגדות זהה להתנגדויות שהוגשו	סופיה רחלנקו - ברודי חיים 10, תל אביב - יפו 6905622	6
התנגדות מוגשת בשם שתי דירות שבבעלות המתנגדת. מתן אישור לגן יגרום לעסקים אחרים לצוץ ולבקש שינוי ייעוד ממגורים לעסק. יתר נימוקי ההתנגדות זהים להתנגדויות שהוגשו	רחל בן דוד -	7

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	1. זמני התנועה הערה, אינם מתמשכים לאורך היום ואין בעומס נקודתי למנוע הקמת גן ילדים. חניה בגן ילדים הינה לצורך העלאה/ הורדה של ילדים. חניה לפרק זמן קצר הינה סבירה ולא מהווה לעומסים חריגים. רחוב ללא מוצא הינו רחוב ממתן תנועה בדרך כזו שרכבים לא יכולים להאיץ ונאלצים לגלות משנה זהירות ובכך מגביר את הבטיחות.	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	2. גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00. 3. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ואינה דנה בנושאים קנייניים. סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה מתיר הפעלת גן ילדים בדירת מגורים עד 36 פעוטות.	
2	התייחסות זהה	מומלץ לא לקבל
3	התייחסות זהה	מומלץ לא לקבל
4	התייחסות זהה	מומלץ לא לקבל
5	זמני התנועה הערה, אינם מתמשכים לאורך היום ואין בעומס נקודתי למנוע הקמת גן ילדים. חניה בגן ילדים הינה לצורך העלאה/ הורדה של ילדים. חניה לפרק זמן קצר הינה סבירה ולא מהווה לעומסים חריגים. רחוב ללא מוצא הינו רחוב ממתן תנועה בדרך כזו שרכבים לא יכולים להאיץ ונאלצים לגלות משנה זהירות ובכך מגביר את הבטיחות.	מומלץ לא לקבל
6	התייחסות זהה	מומלץ לא לקבל
7	סעיף 151ב מתיר הפעלת מעון יום בדירת מגורים ללא צורך בשינוי ייעוד. אין קשר תכנוני בין הפעלת מעון יום לבין פתיחת עסקים ואין לראות בנימוק זה עילה לדחיית הבקשה.	מומלץ לא לקבל

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

לאשר את הבקשה, ולדחות את ההתנגדויות, להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "גן ברודי" בדירת מגורים בקומת קרקע, כניסה א', עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חידוש רישיון הפעלה למעון יום לפעוטות
2	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה, ולדחות את ההתנגדויות, להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "גן ברודי" בדירת מגורים בקומת קרקע, כניסה א', עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

עמ' 107

מידע: רישוי: 25-1130 ת.בניין: 0941-051

תנאי	#
חידוש רישיון הפעלה למעון יום לפעוטות	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	24-1194	תאריך הגשה	01/09/2024
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת מעלית חיצונית/פנימית	

כתובת	טבנקין יצחק 56	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/666	תיק בניין	0807-099
מס' תב"ע	1,243,2710 תמ"א/1	שטח המגרש	721.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמינדב הדרי	טבנקין יצחק 56, תל אביב - יפו 6935610
מבקש	נילי הדרי	טבנקין יצחק 56, תל אביב - יפו 6935610
בעל זכות בנכס	עמינדב הדרי	טבנקין יצחק 56, תל אביב - יפו 6935610
בעל זכות בנכס	נילי הדרי	טבנקין יצחק 56, תל אביב - יפו 6935610
עורך ראשי	דבורה הורביץ	חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו 6729014

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

שינויים ותוספת בניה ביחידת דיור (קוטג') הקיצונית (המערבית) בבניין קיים בן 3 כניסות, 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 3 יחידות דיור בקירות משותפים, הכוללים:

- בקומת קרקע: הריסת קירות בהיקף הכניסה לחניה שנבנו ללא היתר, הסדרת תריס גלילה בפתח כניסה לחניה; שינויים פנימיים, הכוללים פירוק חדר שירותים שנבנה בתחום חדר הסקה ומחיצות פנים נוספות בתחום הקומה; שינוי יעוד של חדר הסקה לחדר שרות, הריסת גגון קיים (ללא היתר) בחזית הקדמית מעל פתח הכניסה לבניין והקמת פיר עבור מעלית הידראולית חיצונית עם 4 תחנות עצירה (כולל מפלס חדר היציאה לגג) במקומו, שינוי מיקום פתח הכניסה לדירה בעקבות כך;

- בקומות א' ו-ב': שינויים פנימיים;

- בקומת הגג: הריסת חלק מחדר יציאה לגג הקיים בהיתר (9 מ"ר מתוך 17.77 מ"ר) ומצללה (הקיימת ללא היתר); הקמת חדר יציאה לגג חדש בשטח של כ-40 מ"ר;

- בפיתוח שטח: שימור 3 עצים קיימים והעברת עץ אחד; הריסת סככה קיימת (ללא היתר) בתחום המרווח הקדמי; הריסת קיר תמך ומדרגות פיתוח הקיימים בתחום המרווח הצדדי (המערבי), פינוי קרקע ודירוג הקרקע בחלק ממרווח זה עם טרסות תחומות גדר, שינויים בשבילי גישה לבניין, ריצוף החצר במרווח הצדדי (הדרומי) בדק עץ.

מצב קיים:

על מגרש פינתי הממוקם בפינת רחובות טבנקין יצחק ומשמר הירדן קיים בניין למגורים בן 3 כניסות, 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מפולשת וחפורה בצד ובעורף, עבור 3 יחידות דיור (קוטג') שנבנה לפי היתרים משנת 1977.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		362	21/07/1977	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומה

עמ' 109

מידע: 23-00874 רישוי: 24-1194 ת.בניין: 0807-099

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מפולשת עבור 3 י"ד (קוטג'ים).
	23/11/1977	722		תוספת בנייה ושינויים הכוללים סגירת מרפסות והוספת 3 חדרי יציאה לגג (עם מזרקות פנימיות מתוך הדירות) עם מצללות הצמודות לכל אחד מהם.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 חלקות משנה. הבקשה חתומה על ידי בעלי תת חלקה 1 (לה מוצמדת חצר בשטח 216 מ"ר וגג בשטח 55 מ"ר). ליתר הבעלים בנכס **נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ב'. לא התקבלו התנגדויות.**

בנייה על הגג לפי תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכנית:	40 מ"ר 65% משטח הגג (המהווים 47.30 מ"ר) או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם	39.53 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית (2.80 מ') ולא יעלה על 3 מ'	2.80 מ"ר	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	3.40 מ'	
נסיונות בנייה בשלבים - מקו חזית קדמית (לרח' טבנקין יצחק) :	2 מ'	בחלקו - 4.50 מ' בחלקו - 0 מ' (לפיר המעלית)	2 מ' - בהתאם לבנייה הקיימת וכתוצאה מהקמת פיר מעלית, ניתן להמליץ על המבוקש כהקלה
מחזית הצדדית - הדרומית:	1.20 מ'	בחלקו - 0 מ' בחלקו 0.85 מ'	1.20 מ' - מבוקש במסגרת הקלה לביטול נסיגה בחזית האחורית. (מאחר והבניין ממוקם על מגרש פינתי יש להתייחס לחזית זו כאל חזית צדדית)
מחזית הצדדית - המערבית	1.20 מ'	3 מ'	
התאמה לבינוי:	התאמה לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה	+	

עמ' 110

מידע: 23-00874 רישוי: 24-1194 ת.בניין: 0807-099

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לגג או לגגות הקיימים.		
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	+	

בניה לפי תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יעלה על גובה הבניין, בכל מקרה לא יעלה על 3.40 מ'.	+	
חריגה מקו בנין קדמי:	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות לחלקה גובלת. רק אם הוכח שלא ניתן למקמו אחרת. לא יבלוט מעבר ל- 1.40 מ'.	פיר המעלית מוצע במסגרת קו בניין קדמי	
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה	3 תחנות עצירה	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות מעלית:	X	
מידות תא המעלית	X	
מעלית: רוחב הפודסט	X	

הערות נוספות:

1. הבנייה המוצעת על הגג (למעט המעלית) והשינויים המוצעים בקומת קרקע המפולשת קיימים בפועל ואישורם מבוקש בדיעבד.
2. בתאריך 03/06/2025 הוגשה על ידי עורכת הבקשה תוכנית מתוקנת. בדיקת הבקשה וההתייחסות המובאת מעלה נערכה על בסיס תוכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הקלה בבניה על הגג בחזית האחורית - בניה במרחק במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
---	----------

עמ' 111

מידע: 23-00874 רישוי: 24-1194 ת.בניין: 0807-099

#	התייחסות
1	הבקשה אינה כוללת חריגה מעבר לקו בניין צדדי על כן ההקלה אינה רלוונטית.
2	נוסח ההקלה מתייחס לחזית האחורית, אך, בפועל, מדובר בחזית הצדדית (הדרומית), שכן המגרש הנדון הינו פינתי, על כן יש להתייחס לחזית זו כאל חזית צדדית. הבניה המוצעת לא תיראה מהרחוב, על כן אין מניעה לאשרה כמבוקש. בנוסף, בבקשה מוצעת בניה ללא נסיגה בחזית הקדמית (לרח' טבנקין יצחק) בהתאם לבניה הקיימת וכתוצאה מהקמת פיר מעלית בחזית זו וניתן להמליץ על המבוקש כהקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 31/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 23.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 14.09.2022

העצים במגרש רחוקים מהבנייה ומיועדים לשימור
עץ אחד קרוב לבנייה אינו בקריטריון עץ ולכן המבקש יכול לנהוג בו כרצונו.
אין צורך בנטיעות חדשות

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 22.12.2024

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים במרתף

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סייגרוס רומנזף	6.00	22.00	6.00	שימור	5,040.00
2	אראוקריה רמה	12.00	36.00	6.00	שימור	11,890.00
3	הדר המנדרין	3.50	14.00	3.00	כריתה	
4	אראוקריה רמה	7.00	15.00	4.00	שימור	1,240.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דוד יורדן 28.09.2022)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 20.03.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
לא נמצא מוסך בקומת קרקע ובקומת גג מגורים. טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 22.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 112

מידע: 23-00874 רישוי: 24-1194 ת.בניין: 0807-099

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 "

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 23.10.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 666 בגוש 6623 בבעלות בעלים שונים .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה ביחידת דיור (קוטג') הקיצונית (המערבית) בבניין קיים בן 3 כניסות, 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 3 יחידות דיור (קוטג'ים), שכן: ,

כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה ללא נסיגה בחזית הקדמית כתוצאה מהקמת פיר מעלית (בהתאם לבנייה הקיימת על הגג);
2. בנייה בחלקה ללא נסיגה ממעקה הגג ובחלקה בנסיגה של 0.85 מ' בקומת הגג לעומת 1.20 מ' המותרים בחזית הצדדית (הדרומית), הנדרשת לפי הוראות תוכנית ג1;

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים, תאום תכנון 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	הריסת הבניה הקיימת ללא היתר המסומנת להריסה (בצבע צהוב), לרבות חדר על הגג ומצללה, לפני הוצאת ההיתר וקבלת אישור מח' פיקוח בניה על כך.
6	קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הסדרת כניסה נפרדת למעלית בקומת הקרקע או הסדרת יחידות דיור נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול יחידת הדיור.

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: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה ביחידת דיור (קוטג') הקיצונית (המערכת) בבניין קיים בן 3 כניסות, 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 3 יחידות דיור (קוטג'ים), שכן:

כולל ההקלות הבאות:

- בנייה ללא נסיגה בחזית הקדמית כתוצאה מהקמת פיר מעלית (בהתאם לבנייה הקיימת על הגג);
- בנייה בחלקה ללא נסיגה ממעקה הגג ובחלקה בנסיגה של 0.85 מ' בקומת הגג לעומת 1.20 מ' המותרים בחזית הצדדית (הדרומית), הנדרשת לפי הוראות תוכנית ג1;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הריסת הבניה הקיימת ללא היתר המסומנת להריסה (בצבע צהוב), לרבות חדר על הגג ומצללה, לפני הוצאת ההיתר וקבלת אישור מח' פיקוח בניה על כך.
6	קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הסדרת כניסה נפרדת למעלית בקומת הקרקע או הסדרת יחידות דיור נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול יחידת הדיור.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 114

מידע: 23-00874 רישוי: 24-1194 ת.בניין: 0807-099

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	25-1215	תאריך הגשה	16/07/2025
		מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	רבינוביץ שפ"ר 14, התבור 42, סמטת רבינוביץ שפ"ר 2	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6919/30	תיק בניין	0130-014
מס' תב"ע	1186, 1200, 16, 1680, 219, 2650א, 2650ב, 281, 287, 3458, 3954, 4053, 4241, 4320, 44, 4800, 541, 636, 675א, 680, 74, 75, 755, ג, ח, מ, נ, ס, ע, צ, תמ"א 10/ד/12, תמ"א 10ד/10, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23א/4, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38א, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 36א/א, תמ"א 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דליה אטיה איפרגן	שדרות רוטשילד 106, תל אביב - יפו 6527106
בעל זכות בנכס	קרביץ בע"מ	שד הרכס 45, מודיעין-מכבים-רעות 7178392

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של דליה" במבנה לשימור בן קומה אחת עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

מצב קיים:

מבנה לשימור, בניין בן קומה אחת עם 3 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של בעלים אחד. הוגש מכתב הסכמה חתום ע"י בעל המקרקעין.

הערות נוספות:

- הוגשו ע"י המבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:
- בקשה חתומה להפעלת היתר ל- 36 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - רישיון הפעלה למעון, בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט. 2018-
 - הסכמת בעל המקרקעין לפתיחת מעון יום.

המעון מבוקש 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 ב לחוק: • תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום
בכתובת סמטת רבינוביץ' 2 נעשה בתאריך 11/02/2025.

• משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה
בתאריך 11/02/2025.

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של דליה במבנה לשימור בן קומה אחת עבור 36
פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של דליה" במבנה לשימור בן קומה אחת עבור 36
פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 עד 16:00 לא תהיה פעילות מחוץ לכתליי הגן
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים בכך.

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	24-0181	תאריך הגשה	05/02/2024
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	בן יהודה 118	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/7	תיק בניין	0025-118
מס' תב"ע	219, 2710, 3616, 58, 9077, תמ"א/1,	שטח המגרש	711.00
	תמ"א 3/38, תת"ל/70א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרניט יזמות נדלן בן יהודה 118 תל אביב בע"מ	שדרות יהודית 8, תל אביב - יפו 6701608
בעל זכות בנכס	רחל שוקרון	המגילה 86, ראשון לציון 7572963
בעל זכות בנכס	גדעון שושני	דילה רינה יוסף 18, תל אביב - יפו 6954518
עורך ראשי	עמיר פלג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסי הררי אביר	שדרות יהודית 8, תל אביב - יפו 6701608

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה באף דרומי, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 7 יח"ד, הכוללים:

- הקמת קומת מרתף חלקית עבור חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל עם גישה מחדר מדרגות כללי;
- בקומת הקרקע הקיימת: הריסת חלוקה פנימית והרחבת הקומה לצור הקמת חזית מסחרית עבור יחידה למסחר, הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה ע"י הוספת ממ"ד לכל יח"ד, הגדלת חדר מדרגות כללי והוספת מעלית עבור 5 נוסעים;
- בקומות 1-2 הקיימות (בכל קומה): תוספת קירות חיזוק בתוואי הקומה, הריסת דפנות הצד הדרומי להרחבת הקומה, תוספת ממ"דים ותוספת שטח ליחידות הדיור, הריסת כל קירות הפנים וחלוקה מחדש עבור 2 יח"ד קיימות בקומה, שינויים בחזיתות, תוספת מסתורי כביסה ותוספת מרפסת בולטת עבור יח"ד בעורף הבניין והקמת מרפסת בתכסית קווי הבניין והבינוי לדירות החזית.
- בקומה 3 קיימת וחדשה: תוספת קירות חיזוק בתוואי הקומות מתחת, הריסת דפנות הצד הדרומי להרחבת הקומה, תוספת ממ"דים ותוספת שטח ליחידת הדיור הקיימת בקומה והקמת יח"ד חדשה המכילה ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה, שינויים בחזיתות, תוספת מסתורי כביסה ותוספת מרפסת בולטת עבור יח"ד בעורף הבניין;
- בקומות חדשות 4-5: הקמת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה. יח"ד אחת בחזית הקדמית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת, ו יח"ד שניה בחזית האחורית עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת.
- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 6): הקמת קומת גג חלקית עבור יח"ד דיור אחת המכילה ממ"ד,

- **מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון;**
- **על הגג העליון: גג משותף עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו עבור קולטי שמש ומעבים.**
- **בכל קומות הבניין: הסדרת גרעין מדרגות חדש, הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות, תוספת מסתורי כביסה, קירות חיזוק בתוואי הבניין.**
- **על המגרש: מתן זיקת הנאה במרווח קדמי עבור חזית מסחרית, שינויים בפיתוח שטח הריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מסתור אשפה, חניית אופניים, גמל מים ומערכות בצמוד לגדר צדדית דרומית, חצר פרטית עבור דירת הגן לחזית עורפית;**

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף, האגף הנדון הדרומי, בן 3 קומות, 2 יחידות דיור בקומה ויח"ד בקומת הגג, סה"כ 7 יח"ד.

יש לציין שאגף צפוני חוזק בעבר מכוח תמ"א 38 וקיים בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה, עבור 18 יח"ד.

בהתאם לתוכנית רובע 3 המגרש הנדון עם חזית מסחרית ובתחום איזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1911	1934	הקמת בניין בן 2 אגפים בקיר משותף, כל אגף בן 3 קומות עבור 6 יח"ד 12 יח"ד סך למגרש.
		312	1944	תוספת קומת גג עבור 2 יח"ד בבניין קיים בן 2 אגפים בקיר משותף, כל אגף בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 19 תתי חלקות, האגף הנדון, הדרומי במגרש רשום כחת חלקה 19 והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של כל בעלים בתת החלקה, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

התאמה לתב"ע, 58, 3616 א' רובע 3- רחוב ראשי בתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	השלמת הבנייה עד 6 קומות + קומת גג חלקית	השלמת הבנייה עד 6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	קדמי מערבי לרחוב בן יהודה 4.00 מ' חזית מסחרית	קדמי מערבי לרחוב בן יהודה 4.10 קיים+חיזוק עם חזית מסחרית	
	צדדי דרומי 2.50 מ'	צדדי דרומי 2.58 מ' קיים+חיזוק	
	אחורי מזרחי: 4.50 מ'	אחורי מזרחי: 4.50 מ' קיים+חיזוק	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קווי בניי צידי דרומי לממ"דים: 2.00 מ'	קווי בניי צידי דרומי לממ"דים: 2.00 מ' עבור 2 מגדלי ממ"דים	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	הצגת חזית מסחרית רציפה.	ביטול יח"ד קיימת בחזית והקמת חזית מסחרית רציפה..	
בקומות הטיפוסיות הקיימות:	עד 13 ר ליח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)	עד 13 מ"ר ליח"ד קיימת (לא כולל ממ"ד)	
בקומות החדשות:	בקונטור הקומה המורחבת	בקונטור הקומה המורחבת	
צפיפות:	17 יח"ד לפי 1090 מ"ר לפי שטחים כוללים עבור מגורים בהתאם למפתח 65. מבוקש שטח תוספת למגורים של 442 מ"ר. כלומר תותר תוספת של עד 6.8 = 7 יח"ד בקומות התוספת.	13 יח"ד ומחסן אחד בקרקע בקומה ד': 2 יח"ד בקומה ה': 2 יח"ד בקומת הגג החלקית: 1 יח"ד סה"כ מבוקש 5 יח"ד בהתאם למותר	- יחידה מסחרית במקום מגורים קיימים מבוקשים כהקלה שניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית.
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ'	בהתאם. 3.30 מ' וקומה אחרונה 3.40 מ'	
מרפסות:	מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה : חזית קדמית לרחוב בן יהודה: לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטיה ניכרת לתכנית 3616א'.	מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה : חזית קדמית לרחוב בן יהודה: ללא הבלטת מרפסות חדשות מעבר לקו בניין.	מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה : חזית קדמית לרחוב בן יהודה: ללא הבלטת מרפסות חדשות מעבר לקו בניין.
	סגירת מרפסות: סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	סגירת מרפסות: בהתאם למותר. בחזית צידית מבוקשת סגירה קלה והריסת מרפסת בעבר לקו בניין לחזית אחורית.	סגירת מרפסות: בהתאם למותר. בחזית צידית מבוקשת סגירה קלה והריסת מרפסת בעבר לקו בניין לחזית אחורית.
	מרפסות בקומות התוספת:	מרפסות בקומות התוספת:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>בחזית הקדמית: בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות</p> <p>תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף: 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>בחזית הקדמית: בהתאם למותר, מרפסות שקועות בתחום קווי הבניין כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות</p> <p>תוספת מרפסות בחזיתות הצד והעורף: לחזית צידית הוצגה מרפסת בולטת ופתוחה בהתאם למרפסות בקומות קיימות. לחזית אחורית הבלטת מרפסות חדשות בהתאם למותר.</p>	
מסתורי כביסה:	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.</p>	<p>מוצעים מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. חדשות וקיימות. בהתאם.</p>	
מזגנים:	<p>ניתן להתקין במקומות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון. 	<p>מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין במסתורי הכביסה.</p>	
בנייה על הגג:	<p>שטח הגג: קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובלטות</p> <p>תכסית: 65% משטח הגג בקונטור המותר 177 מ"ר * 65% = 115 מ"ר</p> <p>נסיגה לחזית קדמית: 3.00 מ'</p>	<p>שטח הגג: בהתאם.</p> <p>תכסית: 65% השווים ל 114.9 מ"ר בהתאם למותר</p> <p>נסיגה לחזית קדמית: 3.67 מ' בהתאם למותר</p>	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): 4.40 מ' בהתאם למותר</p> <p>בינוי: גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו עבור מערכות משותפות;</p>	<p>גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית</p> <p>בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים</p>	
	<p>בהתאם למותר.</p>	<p>ניתן להתקין במקומות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון. 	<p>מזגנים:</p>
	<p>ללא עמודים בקומת קרקע שכן מדובר בחזית מסחרית, בהתאם למותר.</p> <p>קומת הקרקע: שמירה על חזית מסחרית ומתן זיקת הנאה במרווח קדמי הפנוי מבניה בהתאם למותר.</p> <p>בקומות הקיימות: בהתאם למותר</p> <p>בקומות התוספת: בהתאם</p> <p>בקומת גג חלקית חדשה: בהתאם למותר.</p>	<p>שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה.</p> <p>קומת הקרקע: שמירה על חזית מסחרית ומתן זיקת הנאה במרווח קדמי הפנוי מבניה</p> <p>בקומות הקיימות: חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטים לחיזוק</p> <p>בקומות התוספת: שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'</p> <p>בקומת גג חלקית חדשה: בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן והגג העליון יהוו</p>	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספת בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.</p> <p>מרפסות: גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p> <p>חומרי גמר: בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.</p> <p>חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p>מרפסות: בהתאם למותר</p> <p>חומרי גמר: בהתאם למותר</p> <p>חומר הגמר העיקרי והגוונים בהתאם.</p>	-
קומות מרתף מספר קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	קומה אחת חלקית עבור חדר מונים , מאגר מים וחדר משאבות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	3.87 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בהתאם למותר הוצגה חזית מסחרית לבן יהודה , הוצג שיפוץ והרחבת חדר מדרגות כללי לרבות הוספת מעלית ופירים טכניים משותפים .	

הערות נוספות:

בתאריך 26/06/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

עמ' 123

מידע: 23-01740 רישוי: 24-0181 ת.בניין: 0025-118

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ מגורים בחלק הקדמי של דירת הקרקע הפונה לרחוב לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר שימוש חורג מהיתר למגורים בקומת קרקע למסחר בהתאם לשימושים המותרים ע"פ התב"ע והנחיות עיצוב .	1

תאריך הודעה אחרונה: 14/01/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 17.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 03.03.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו 40 מ"ר שטח מסחר

דרישת התקן:

6.8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

6 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

6 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

6.8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

הבקשה נמצאת במקטע ברחוב בן יהודה על תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה.

עפ"י החלטת וועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 קבעה שבמקטע זה לא

מתאפשר מעבר לכלי רכב וכי אין לקבוע בו חניות כלל ובמקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם

לסעיף 2'ו לתקנות.

המלצה: לאשר את התחנה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.03.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-10.3.24:

בית משותף ובו 13 יחידות דיור ושטח מסחר של 40 מ"ר

מוצג מסתור אשפה הכולל כלי אצירה.
סה"כ 6 מיכלים בנפח 360 כל אחד
תכנון פיתרון האשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.11.2022

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
מאושר לכריתה עץ 348 - עץ בוגר בשטח המגרש - בשל מיקומו בצמוד לשטח המרתף המבוקש
מאושר לכריתה עץ 336 - עץ בוגר בשטח המגרש - בשל מיקומו על שטח המרתף המבוקש
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2308.00.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1608.00 יינטעו עצים ברחבי העיר במגרש ובסביבתו קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 11.03.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-10.3.24:
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי,

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 11.08.2022

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה

מכון הרישוי - סטפני ריטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
120	קופניין אנקרדי	6.00	19.00	5.00	שימור	3,401.00
336	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	9.00	כריתה	2,308.00
346	אזדרכת מצויה	10.00	26.00	3.00	שימור	637.00
347	ברוש מצוי	14.00	23.00	3.00	שימור	2,541.00
348	ברוש מצוי	9.00	24.00		כריתה	
397	ברוש מצוי	18.00	35.00	6.00	שימור	1,962.00
398	פלפלון דמוי אלה	7.00	30.00	10.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 03.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

עמ' 125

מידע: 23-01740 רישוי: 24-0181 ת.בניין: 0025-118

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 01.03.2023)

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 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

נכסים - (ע"י טל נחשון 07.08.2023)

המלצה לתת היתר
מגירה 100:
סומנה זיקת הנאה בתכנית קומת הקרקע ובחתיכים
מגירה 2000:
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה
הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים
תנאי לאכלוס:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.02.2023)

פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה באגף דרומי, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 7 יח"ד לרבות הקמת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד חדשות סך הכל וחזית מסחרית בקומת הקרקע לרבות זיקת הנאה במרווח קדמי.

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג לצמיתות מהיתר למגורים בקומת קרקע למסחר בהתאם לשימושים המותרים ע"פ התב"ע והנחיות עיצוב
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 13 יחידות דיור (7 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה

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 סופי של נת"ע

תנאים בהיתר

התנאי

#	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.
3	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2308.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
3	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
4	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה באגף דרומי, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 7 יח"ד לרבות הקמת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד חדשות סך הכל וחזית מסחרית בקומת הקרקע לרבות זיקת הנאה במרווח קדמי.

כולל ההקלה:

שימוש חורג לצמיתות מהיתר למגורים בקומת קרקע למסחר בהתאם לשימושים המותרים ע"פ התב"ע והנחיות עיצוב

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 13 יחידות דיור (7 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה

**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	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	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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2308.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	השלמת 20 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

עמ' 128

מידע: 23-01740 רישוי: 24-0181 ת.בניין: 0025-118

#	תנאי
	וקבלת הנחיות.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 129

מידע: 22-00559 רישוי: 24-0077 ת.בניין: 016-0115א

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0077	תאריך הגשה	16/01/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	זרובבל 16א	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6916/92	תיק בניין	0115-016א
מס' תב"ע	2510, 2710, 44, 9086, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1,	שטח המגרש	367.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת יהודה לוי - חלבי בע"מ	דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203
בעל זכות בנכס	משה שוורץ	זרובבל 16א, תל אביב - יפו 6801322
עורך ראשי	רועי יצחק טל	קדם 57, תל אביב - יפו 6817677
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	יהודה לוי	דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 21.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.07.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית וטבלת מאזן חניה שנטענו ב-06/04/2025

הבקשה כוללת:

תוספת מגורים ומשרד למבנה מגורים קיים של 4 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, ומשרד בשטח של 22.3 מ"ר המתקבל משימוש חורג ממחסן למשרד. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

4.37 מקומות חניה לרכב פרטי (4 למגורים ו-0.37 למשרד)
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

4 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

4.37 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש (כ-360 מ"ר), והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים אשר רצועות הצד שלו ברוחב של כ-2 מטרים בלבד, לא ניתן לתכנן חניות בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **4.37** 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 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 - נדב פרסקו 06.03.2024

בית משותף ובו 16 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
יש להציג שביל פינוי ברוחב מינימלי של 160 ס"מ. נוסף תנאי טכני.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 08.08.2023

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 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.
העצים המיועדים לכריתה גזומים ואינם בעלי ערכיות גבוהה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 18,608.00.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 16,508.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.03.2024

הוטען אישור חתום על ידי פיקוד העורף לפטור המבוקש.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.03.2024

- יש להציג פרישת גדר קדמית בגובה של 70 ס"מ.
 - יש להציג גיבון בין פילר החשמל לרחוב.
- נוספו תנאים טכניים.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.07.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדות	3.00	35.00	3.00	כריתה	6,739.00
2	פיקוס השדות	2.00	30.00	1.00	כריתה	4,951.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדות	2.00	30.00	1.00	כריתה	4,951.00
4	פיקוס צר-עלים	3.00	30.00	1.00	כריתה	1,967.00

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

- בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,
- א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים הטעון חיזוק מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית בעל 11 יח"ד, מבוקשים השינויים והתוספות הבאים:
1. בקומת מרתף 1-: חדר מדרגות, מקלט קיים, תוספת של מאגר מים וחדר משאבות בחזית דרומית תת קרקעית ושימוש חורג לטובת משרד
 2. בקומת הקרקע: חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, תוספת חדר אשפה בחזית קדמית באזור הקומה המפולשת, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד.
 3. בקומה א', ב', ג': חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד - בכל קומה.
 4. בקומה ד': הריסת בנייה קיימת על הגג והקמת קומה חדשה בקונטור הקומה שמתחת עבור 3 יח"ד חדשות הכוללות חדרים עם שיפורי מיגון, מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחוריות.
 5. קומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם חדר שיפור מיגון, פרגולות ומרפסת גג קדמית ואחורית.
 6. קומת גג עליון: מדרגות גישה לגג עליון, מתקנים סולאריים, דודי אגירה.
- בכל הקומות: תוספת מעלית עם קומת עצירה בכל קומה, הריסת גרם מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש.
- פיתוח שטח: גיבון היקפי, נישת חשמל ופילרים, גמל מים, נישת גז, חניית אופניים.
- סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל 15 יח"ד (11 קיימות + 4 חדשות) ומשרד בקומת המרתף

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג ממחסן בקומת המרתף למשרד
2. בניית פרגולה מבטון על קומת הגג
3. בניית קומת הגג ללא נסיגות מחזיתות הצד
4. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
5. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- ב. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:
 - הבלטת מרפסות אחוריות מעבר ל-1.6 מ' ועד 2.00 מ' בהתאם לתקנות
- ג. לדחות את ההתנגדויות בנושאים הבאים:
 1. חיזוק קירות הבניין יבוצע באופן אשר ישמור על עמידותו של הבניין ע"פ הקונסטרוקטור החתום.

2. אישור הבקשה הנוכחית בזרובבל 16א, לא תפגע בזכויות הבנייה העתידיה המותרות ע"פ תב"ע בבניין ברחוב עזרא הסופר 15א.
3. בקשה להקלה להבלטת מרפסות מקובלת וניתנת לאישור ושיקול דעתה של הוועדה. לאחר בדיקה גרפית, נראה כי יהיה כ-5.50 מטר מרחק בין המרפסת בבקשה הנ"ל למרפסת העתידיה של המתנגדים. נראה כי זהו מרחק סביר בין מרפסות שכנות.
4. מעלית נדרשת בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, כדי שהדיירים יוכלו להגיע לביתם באמצעותה. מבחינה תכנונית, מיקום המעלית בהתאם למותר.

ד. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.37 מקומות חנייה החסרים, ע"י תשלום קרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור הוועדה המחוזית לחריגה מהתכנית המופקדת לרובעים: 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 לעניין הבלטת המרפסות

תנאים בהיתר

#	התנאי
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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,608.00 ₪.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: <ol style="list-style-type: none"> א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

#	התנאי
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

<p>בבניין מגורים קיים הטעון חיזוק מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית בעל 11 יח"ד, מבוקשים השינויים והתוספות הבאים:</p> <p>1. בקומת מרתף 1:- חדר מדרגות, מקלט קיים, תוספת של מאגר מים וחדר משאבות בחזית דרומית תת קרקעית ושימוש חורג לטובת משרד</p> <p>2. בקומת הקרקע: חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, תוספת חדר אשפה בחזית קדמית באזור הקומה המפולשת, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד.</p> <p>3. בקומה א', ב', ג': חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד - בכל קומה.</p> <p>4. בקומה ד': הריסת בנייה קיימת על הגג והקמת קומה חדשה בקונטור הקומה שמתחת עבור 3 יח"ד חדשות הכוללות חדרים עם שיפורי מיגון, מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחוריות.</p> <p>5. קומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם חדר שיפור מיגון, פרגולות ומרפסת גג קדמית ואחורית.</p> <p>6. קומת גג עליון: מדרגות גישה לגג עליון, מתקנים סולאריים, דודי אגירה.</p> <p>בכל הקומות: תוספת מעלית עם קומת עצירה בכל קומה, הריסת גרם מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש. פיתוח שטח: גיבון היקפי, נישת חשמל ופילרים, גמל מים, נישת גז, חניית אופניים.</p> <p>סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל 15 יח"ד (11 קיימות + 4 חדשות) ומשרד בקומת המרתף</p>

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית בעל 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
28.3.1951	1322		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 13 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של כל הבעלים. בוצע פרסום לפני סעיף 149 לחוק, והתקבלו התנגדויות.

תב"ע 2510 , תמ"א 38 - כרם התימנים מגורים ב' - בהתאם לתכנית המופקדת לרובעים 5-6 מחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>קווי בניין:</p> <p>קדמי (לרחוב זרובבל):</p> <p>צדדי מזרחי:</p> <p>צדדי מערבי:</p> <p>אחורי:</p>	<p>4.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>התאמה למופקדת: קדמי: 4.00 מ' אחורי: 4.50 מ' צדדיים: 2.50 מ'</p>	<p>3.50 מ' (קיים + חיזוק)</p> <p>1.70 מ' (קיים + חיזוק)</p> <p>2.10 מ' (קיים + חיזוק)</p> <p>4.30 מ' (קיים + חיזוק)</p> <p>הבניה הקיימת בהיתר כבר חורגת מקווי הבניין המותרים.</p>	<p>מבקשים עובי חיזוקים מעבר ל-30 ס"מ המותרים - הועלה מכתב מקונסטרוקטור המצדיק בחוזק מבני את ה-10 ס"מ הנוספים.</p>
<p>מספר קומות:</p>	<p>תכנית 44 : 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.</p> <p>לפי תמ"א 38: קומה וקומה חלקית</p> <p>התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית.</p>	<p>5 קומות וקומת גג חלקית.</p>	
<p>תוספת זכויות בנייה: תמ"א 38</p>	<p>בקומות הקיימות: הגדלת יחידות הדיור עד 13 מ"ר + ממ"ד</p> <p>קומה בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית</p> <p>התאמה למופקדת: התאמה למופקדת: לא יותר מ-200% מהשטח הבנוי הקיים = 1117.98 מ"ר</p> <p>ולא יעלו על 325% מגודל המגרש = 1192.75 מ"ר</p>	<p>לא מבוקשת הרחבה של הקומות הקיימות ולא תוספת ממ"דים.</p> <p>קומה בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית.</p> <p>962.97 מ"ר</p> <p>בהתאם.</p>	
<p>צפיפות:</p>	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על</p>		

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>בהתאם</p> <p>בהתאם</p> <p>בהתאם.</p>	<p>מס' יחידות דיור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 3 יח"ד בכל קומה + תוספת יחידת דיור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 4 יחידות דיור חדשות התאמה למופקדת: מספר יח"ד מרבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית ע"פ היתר בנייה. בכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סף שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית.</p>	
	<p>מתוכן חלל כלוא בין המפלסים לטובת השוואת מפלס הקומה החדשה</p>	<p>3.30 מ' התאמה למופקדת: גובה קומה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מרצפה לרצפה.</p>	<p>גובה קומה</p>
	<p>65% משטח הקומה שמתחת</p> <p>4.18 מ' לחזית</p> <p>4.5 מ'</p> <p>בהתאם.</p>	<p>65% בתוספת של קומה אחת</p> <p>3.00 מ' לחזית</p> <p>4.50 מ'</p> <p>התאמה למופקדת: תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג התחתון</p>	<p>קומת הגג תכסית</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הקומה ברוטו</p>
	<p>מגדילים את המרפסת הקיימות ומשאירים אותן פתוחות</p>	<p>הועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות הפוגעות באופיו הארכיטקטוני המקורי של הבניין.</p>	<p>מרפסות קדמיות</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבלטה	בהתאם לתכנית המופקדת: הבלטה של עד 1.6 מ'	1.6 מ'	
שטח:	ממוצע של 12 מ"ר	בהתאם	
אחוריות	בהתאם לתקנות: הבלטת מרפסות עד 40% ולא מעבר ל 2 מ' בהליך של פרסום	מרפסות בהבלטה של 2 מ'- פורסמה הקלה- ראה התייחסות בהקלות	
מרתף לפי ע'1	בהתאם למופקדת: תוספת מרפסות אחוריות בהבלטה של עד 1.6	1.8 מ'- פורסמה סתירה לתכנית המופקדת- ראה הערה מס' 2	
שימושים	במרתפים שהוקמו בהיתר או שאינם בהיתר טרם כניסת התכנית ע'1 1985 תותר הקמת משרדים למקצועו חופשיים שאינם מטרד למגורים גם אם המרתף בבעלות פרטית	שימוש חורג בחלק ממרתף בבעלו פרטית ושנבנה ללא היתר לשימוש של משרד למקצוע חופשי	
גובה	גובה מינימלי לשימוש עיקרי 2.5 מ'	2.3 מ' - יינתן תנאי טכני להנמכת הרצפה ב 0.2 מ'	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	שטח המצללות כ- 34 מ"ר
פיתוח שטח /גדרות	כן	
חלחול	כן	שטח חלחול של כ-25%

הערות נוספות:

1. ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לצאת להשלמת פרסומים כדי שיהיה ניתן לבחון את הבקשה כפי שהוגשה.
2. בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו- 6. 2. הבקשה הנ"ל נפתחה לפני הפקדת התכנית ובהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו 6 אך בחלק מהנושאים בסתירה לתכנית המופקדת.
3. בתאריך 26.02.23 התקיימה פגישה לנושא התייחסות לבקשות להיתרי בנייה בתקופת הפקדת תכנית רובע 5 ו- 6 אצל מהנדס העיר. במהלך הפגישה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77-78 שאינם תואמים את הוראות התכנית המופקדת כגון קווי בניין, שימושים בקומת הקרקע במגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה. נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בניה בתקופת המעבר עד לאישור התכנית. הוחלט כי בקשות שעמדו בתנאי סף (ר') ותוכננו על סמך תיק מידע שהוצא טרם הפקדת התכנית- יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.
3. הבקשה נבחנה בהתייחס לתכנית מתוקנת מתאריך 06/04/25

עמ' 137

מידע: 22-00559 רישוי: 24-0077 ת.בניין: 016-0115א

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח ומערב
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	בהתאם לסעיף 97 (א) (1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מפורסמת בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320- רובע 5,6 בסמכות הוועדה המקומית. הרואה עצמו עשוי להיפגע מהחלטה לאישור המבטקש, רשאי לטעון טענותיו
5	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 סה"כ 15 יחידות דיור
6	חתנת מעלית בקומת הגג
7	הגבהת גובה דירה על הגג מעל 2.5 מ'
8	בניית פרגולה מבטון על קומת הגג
9	הגהת בניה על הגג לגובה 4.5 מ'
10	בניית קומת הגג ללא נסיגות מחזיתות הצד
11	הגדלת תכסית בנייה על הגג ל-65%
12	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
13	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
14	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
15	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 09/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 אך לא ניתן לאשר עיבור מעבר ל 30 ס"מ בניגוד להנחיות מרחביות - נדרש להראות אישור של קונסטרוקטור לעיבוי המבוקש.
2	הקלה שניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ולאור כך שפורסמה הקלה בקווי בניין בסתירה מהתכנית המופקדת (ראו הערות נוספות)
3	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת
4	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום לסתירה לתכנית המופקדת, בהתאם להמלצת מהנדס העיר לנושאים הבאים: הבלטת מרפסות מעבר ל 1.6 מ' ועד 2 מ' בחזית האחורית
5	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38.
6	אינה הקלה שכן הקומה הינה מכח תמ"א 38 לטובת דירה
7	אינה הקלה שכן הקומה הינה מכח תמ"א 38 לטובת דראפט
8	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
9	אינה הקלה שכן הקומה הינה מכח תמ"א 38 לטובת דראפט
10	הקלה שניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
11	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38, ותואם להוראות התכנית המופקדת.
12	הקלה זהה להקלה מס' 2 - ראו התייחסות.

#	התייחסות
13	הקלה זהה להקלה מס' 3 - ראו התייחסות.
14	אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38.
15	ניתן לאשר את השימוש החורג לצמיתות בהתאם לתכנית ע'1, שכן מדובר על שטח שלפני 1985

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	שושנה שטיינהרט - זרובבל 16, תל אביב - יפו 6801322	
2	עופר אורן - עזרא הסופר 15א, תל אביב - יפו 6801355	הדירה שלי היא עורפית והיא נמצאת ממש מול הדירות העורפיות בזרובבל 16 א. גם במצב כיום, הבניינים נמצאים מטרים בודדים אחד מהשני, דבר שיוצר, צפיפות, רעש וחוסר פרטיות. הרחבת הדירות העורפיות בזרובבל 16א, תגביר את הצפיפות, הרעש וחוסר הפרטיות, מה שיגרום לירידת ערך הדירה שלי. מה גם שאנחנו רוצים לבצע בבניין פינני בינוי במסגרת תמא והרחבת הדירות העורפיות בזרובבל 16 א, תפגע בזכויות הבנייה העתידיות של הבניין בעזרא הסופר 15 א
3	יורם וייס - דרזנר יחיאל 41, תל אביב - יפו 6949780, שירלי וייס דגני - דרזנר יחיאל 41, תל אביב - יפו 6949780	אני מבעלי דירה מס' 1 בעזרא הסופר 15 א הגובל בצדו האחורי בזרובבל 16א רואה עצמי נפגעת ולכן מתנגדת לבקשות להקלות שקיבלתם לגבי הבלטת הגוזזטרות לחזית קדמית ואחורית ב- 2 מטר ושל 1.6 מטר מעבר לקו הבניין. הפחתות אלו מהוות 40% מן הרווח המותר. הבניין עזרא הסופר 15א עומד גם הוא להירס ולהבנות מחדש תוך הגשת בקשה לאשר הבלטת הגוזזטרות למקסימום. בהינתן מצב זה הדירות של שני הבניינים בדירות העורפיות כמעט יגעו זה וזה ותהיה פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים של מי שיתגורר בדירה שלי כמו גם בערך הנכס שבבעלותי.
4	תינהב חברה לבניה ופיתוח 1990 בע"מ - נמל תל אביב 36א, תל אביב - יפו 6350665	הנדון: התנגדות לבקשה להקלות - זרובבל 16 א' גוש חלקה 6916 92 תיק בניין 0115-016א : 1. חברת תינהב הינה הבעלים של נכס ברחוב עזרא הסופר 15 א' ונכס נוסף בעזרא הסופר 15. 2. נכסים אלו גובלים בדופן האחורי של מבקש ההקלה, רחוב זרובבל 16 א'. 3. אנו מתנגדים לבקשות להקלות הבאות: א. הבקשה להבלטת גוזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן הרווח המותר. ב. הבקשה להבלטת גוזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן הרווח המותר. 4. הבניין ברחוב עזרא הסופר 15א' מתעתד להירס ולהיבנות מחדש בהתאם לתמ"א 38 תוך הגשת בקשה לאפשר את הבלטת הגוזזטרות במקסימום האפשרי. לאור זאת, תיווצר צפיפות גדולה, הדירות כמעט נוגעות זו בזו ובעלי הדירות יצפו זה אל ביתו של זה מתוך המרפסות הקרובות. 5. וכמובן שמעבר לצפיפות, ייגרם נזק של ירידת ערך זכויות.
5	מאירה סימן טוב - ירדן 41, רמת השרון 4700154	הדירה שלי עורפית ונמצאת בגבול הבניין בזרובבל 16. היה והיתר הבניין ימומש, מרפסות הבניין יתקרבו לגבול הבניין שלנו כאשר אנחנו נרצה לבנות ולהוציא היתר בניה דומה, הרי שהבניינים יהיו קרובים מאוד זה לזה הדבר יפגע בפרטיות הדיירים בשל הקירבה ובנוסף יפגע בערך הדירות הגובלות בבניין.

#	מתנגדים	נימוק
6	שושנה שטיינהרט - זרובבל 16, תל אביב - יפו 6801322	שלום רב! אני רביוב רוני מייצג את שושנה שטיינהרט בעלת דירה מס 1 בבניין זרובבל 16א. בתאריך 26.11.23 שלחתי התנגדות מפורטת אציין שוב את טיעוני: ע"פ התוכנית שהוגשה יש פגיעה מהותית בנכס של שושנה הממוקמת בכניסה לבניין דירה מס 1. ע"פ התוכנית ישנה כוונה להקטין את חדר המדרגות דירתנו בקומת קרקע וע"פ התוכנית ישנה כוונה למקם את מעלית הבניין מול דלת הכניסה לדירה מרחק של מטר מדלת הדירה. פעולה זו תהווה מטרד קשה ופגיעה בפרטיות עקב רעש דיבור הפעלת המעלית כניסות ויציאות וכו... מטרד שפוגע בפרטיות באיכות החיים ובערך עתידי של הנכס. יתרה מזאת הבניין לא זקוק לשיפוץ רעידת אדמה, עמודי הבניין הורחבו ושופצו לא מזמן. אולי נדרשים תיקוני טיח וצבע למניעת רטיבות אבל לא מעבר לכך... 2. כמו כן אין צורך להעמיס 2 קומות על הבניין. בכל מקרה מעוניין להיפגש עם נציג עירייה לפרט טענותיי. תודה.
7	שושנה שטיינהרט - ראשון לציון 23, תל אביב - יפו 6605425	אני גרה בקומת כניסה הגשתי התנגדות לתוכנית המקורית ועדיין לא קיבלתי התייחסות מכם. התגדתי לתוכנית המקורית בגלל מיקום המעלית בכניסה לבניין שצמודה לדלת הכניסה שלי בנוסף לסגירת החלונות שלי בחזית הבניין ובמיקום פחי האשפה שצמודים לדירה ולחלונות שלי..הבקשה נמצאת אצלכם תעיינו בה שוב מדובר במהלכים שיפגעו קשהG בערך הדירה בצורה קיצונית ובאיכות חיים.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2	1. חיזוק קירות הבניין מבוצע באופן אשר ישמור על עמידותו של הבניין ע"פ הקונסטרוקטור החתום. 2. לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. 3. אישור הבקשה הנוכחית בזרובבל 16א, לא תפגע בזכויות הבנייה העתידיות המותרות ע"פ תב"ע בבניין ברחוב עזרא הסופר 15א.	מומלץ לא לקבל
3	בקשה להקלה להבלטת מרפסות מקובלת וניתנת לאישור ושיקול דעתה של הועדה. בייחוד במצב שבו גם המגרש של המתנגדים יבקשו הבלטה לטובת המרפסות הקלה זו, לא נראה כי ההתנגדות מוצדקת.	מומלץ לא לקבל
4	בקשה להקלה להבלטת מרפסות מקובלת וניתנת לאישור ושיקול דעתה של הועדה. בייחוד במצב שבו גם אתם מתכננים לבקש הקלה זו, לא נראה כי ההתנגדות מוצדקת.	מומלץ לא לקבל
5	לאחר בדיקה גרפית, נראה כי יהיה כ-5.50 מטר מרחק בין המרפסת בבקשה הנ"ל למרפסת העתידית שלכם. נראה כי זהו מרחק סביר בין מרפסות שכנות באזור שכזה	מומלץ לא לקבל
6	1. מעלית נדרשת בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, כדי שהדיירים יוכלו להגיע לביתם באמצעותה. מבחינה תכנונית מיקום המעלית בהתאם למותר. 2. לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. 3. חיזוק קירות הבניין מבוצע באופן אשר ישמור על עמידותו של הבניין ע"פ הקונסטרוקטור החתום.	מומלץ לא לקבל
7	בהתייחס להתנגדות נוספת זו נציין כי: מיקום המעלית תוכנן בהתאם למותר ועל מנת שיהיה ניתן להנגיש את הבניין, לא נראה כי קיימת פגיעה במתנגדת חוץ משינוי קל שנעשה בחדר המדרגות. לא מובן היכן סוגרים חלונות ואף נראה כי חדר האשפה בצד הנגדי לדירתה של המתנגדת.	

עמ' 140

מידע: 22-00559 רישוי: 24-0077 ת.בניין: 0115-016א

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 20.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 14.03.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית וטבלת מאזן חניה שנטענו ב-13/03/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

תוספת 4 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש הקטנים, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן חניות לרכב פרטי אשר נדרשות למילוי דרישת התקן

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' 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 - נדב פרסקו 06.03.2024

בית משותף ובו 16 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

יש להציג שביל פינוי ברוחב מינימלי של 160 ס"מ. נוסף תנאי טכני.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 08.08.2023

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 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.

העצים המיועדים לכריתה גזומים ואינם בעלי ערכיות גבוהה.

עמ' 141

מידע: 22-00559 רישוי: 24-0077 ת.בניין: 016-0115א

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 18,608.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 16,508.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.03.2024

הוטען אישור חתום על ידי פיקוד העורף לפטור המבוקש.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.03.2024

- יש להציג פרישת גדר קדמית בגובה של 70 ס"מ.
- יש להציג גיבון בין פילר החשמל לרחוב.
נוספו תנאים טכניים.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.07.2023

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

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדות	3.00	35.00	3.00	כריתה	6,739.00
2	פיקוס השדות	2.00	30.00	1.00	כריתה	4,951.00
3	פיקוס השדות	2.00	30.00	1.00	כריתה	4,951.00
4	פיקוס צר-עלים	3.00	30.00	1.00	כריתה	1,967.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 26.09.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 27.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. בביקורת שנערכה במקום בתאריך 27/11/2024 נמצא כי בקומת המרתף קיימת
דירה (כפי שמסומן בתכנית הבקשה של קומת המרתף).
במערכת פיקוח על הבניה קיימות תמונות מיום הביקורת (כניסה לדירה, דוד, חלון למטבח).

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.08.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.09.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 92 בגוש 6916 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.10.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.08.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.09.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 92 בגוש 6916 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.10.2023)

המלצה לתת היתר

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 8.7.25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד פרדי בן-צור, עו"ד לירון שחר, לימור קנדיל, רחלי קריספל

צוות מקצועי: שמעון ברנשטיין

מטעם המתנגדים: ארז רביוב, רוני רביוב.

מטעם המבקשים: שי שיעי - שמאי, רועי יצחק טל - עורך הבקשה, עו"ד שולמית כבאז - ב"כ המבקשים.

רוני רביוב: אני מתנגד בשם הדודה שלי שהיא תושבת חוץ. ההתנגדות היא לגבי המעלית. דלת המעלית סמוכה לבית בקומת הקרקע. המרחק בינה לדלת הכניסה לבית 90 ס"מ בקושי. המעלית לא תהיה גדולה במיוחד, אנשים שיכנסו ויצאו מהבניין, יצטרכו להמתין ולחכות, זה יהיה מטרד של רעש ודיבורים והמנוע של המעלית.
רועי טל: הבניין עבר חיזוק, בתכנון התחשבנו בדירה שלכם. תכנון המעלית צריך לקחת בחשבון את שאר הקומות. לא ניתן לשנות את מיקום המעלית. זאת היא האפשרות היחידה.

שולמית כבאז: מדובר באילוץ של מיקום המעלית, אין פתרון אחר, לא יהיה פרויקט תמ"א, אף אחד לא ירכוש דירות בקומות העליונות החדשות, והיזם לא יוכל לבנות. הדירה של המתנגדת לא צמודת דופן למעלית. כבר כיום היא נמצאת בקומת הקרקע, האנשים נכנסים ויוצאים לבניין, אין שינוי מהותי. הטענה היא שונה והפגיעה לא מבוססת. המרווח של המדרגות הוא אותו מרווח וצמוד דופן לדירה הקיימת, היא לא תסבול מהשינוי. ובסופו של דבר הדירה כן תקבל את כל עליית השווי של החיזוק של הבניין והשיפור שלו ושיפור התשתיות, במיוחד במצב

עמ' 143

מידע: 22-00559 רישוי: 24-0077 ת.בניין: 016-0115א

המלחמתי הידוע. הבניין, בניגוד לטענה, לא עבר חיזוק שהוא מותאם תמ"א אחרת לא היה ניתן לקבל את ההיתר. היתה התחשבות מאוד גדולה במהלך התכנון עם בעלת הדירה, התחשבו בבקשות שלה, גם בשינוי בחלק העורפי בקומת הקרקע. חדר האשפה חשבו להציב אותו מאחורי הדירה, הוזז הצידה. **רוני רביוב:** אני מבקש שיגיעו לראות את המצב בשטח. אפשר לשפץ את הבניין באמצעות חברת עזרה ובצרון. זה יפגע בערך הדירה של הדודה שלי.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 08/07/2025 30-25-0005 מתאריך

אחרי ששמענו את המתנגדים ואת המבקשים, קראנו את ההתנגדויות, אנו סבורים כי יש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

- א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים הטעון חיזוק מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית בעל 11 יח"ד, מבוקשים השינויים והתוספות הבאים:
 1. בקומת מרתף 1-: חדר מדרגות, מקלט קיים, תוספת של מאגר מים וחדר משאבות בחזית דרומית תת קרקעית ושימוש חורג לטובת משרד
 2. בקומת הקרקע: חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, תוספת חדר אשפה בחזית קדמית באזור הקומה המפולשת, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד.
 3. בקומה א', ב', ג': חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד - בכל קומה.
 4. בקומה ד': הריסת בנייה קיימת על הגג והקמת קומה חדשה בקונטור הקומה שמתחת עבור 3 יח"ד חדשות הכוללות חדרים עם שיפורי מיגון, מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחוריות.
 5. קומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם חדר שיפור מיגון, פרגולות ומרפסת גג קדמית ואחורית.
 6. קומת גג עליון: מדרגות גישה לגג עליון, מתקנים סולאריים, דודי אגירה.בכל הקומות: תוספת מעלית עם קומת עצירה בכל קומה, הריסת גרם מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש.
פיתוח שטח: גיבון היקפי, נישת חשמל ופילרים, גמל מים, נישת גז, חניית אופניים.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל 15 יח"ד (11 קיימות + 4 חדשות) ומשרד בקומת המרתף

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג ממחסן בקומת המרתף למשרד
2. בניית פרגולה מבטון על קומת הגג
3. בניית קומת הגג ללא נסיגות מחזיתות הצד
4. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
5. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
6. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים: 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:
- הבלטת מרפסות אחוריות מעבר ל-1.6 מ' ועד 2.00 מ' בהתאם לתקנות

ג. לדחות את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

1. חיזוק קירות הבניין יבוצע באופן אשר ישמור על עמידותו של הבניין ע"פ הקונסטרוקטור החתום.
2. אישור הבקשה הנוכחית בזרובכל 16א, לא תפגע בזכויות הבנייה העתידיה המותרות ע"פ תב"ע בבניין ברחוב עזרא הסופר 15א.
3. בקשה להקלה להבלטת מרפסות מקובלת וניתנת לאישור ושיקול דעתה של הוועדה. לאחר בדיקה גרפית, נראה כי יהיה כ-5.50 מטר מרחק בין המרפסת בבקשה הנ"ל למרפסת העתידיה של המתנגדים. נראה כי זהו מרחק סביר בין מרפסות שכנות.
4. מעלית נדרשת בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, כדי שהדיירים יוכלו להגיע לביתם באמצעותה. מבחינה תכנונית, מיקום המעלית בהתאם למותר.

ד. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.37 מקומות חנייה החסרים, ע"י תשלום קרן חנייה.

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,608.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 145

מידע: 22-00559 רישוי: 24-0077 ת.בניין: 016-0115א

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1166	תאריך הגשה	27/08/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בוקי בן יגלי 2	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6911/132	תיק בניין	0086-002
מס' תב"ע	2363, 2710, 2720, 9009, 9086, 9087, ג,	שטח המגרש	408.00
	תמ"א/1, תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מן בוקי בע"מ	אלוני ניסים 7, תל אביב - יפו 6291921
בעל זכות בנכס	ברוריה נורנברג	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	אילן מיכאל רוזן	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	לירון מוסקוביץ	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	אורן אלפנדרי	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	חדווה בארית דרור	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	יורם מוזס	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	אסתר נחמיה	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	אורנה הדר	בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	רועי פישר לבנטון	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה נחום	אלוני ניסים 7, תל אביב - יפו 6291921

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. בכל הקומות: קירות הקשחה היקפיים, תוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות בחזית הצד הצפונית.
2. במרתף: במרתף הקיים: שימוש חורג מחדר הסקה בהיתר ושינויי פנים לפיצול ל-2 מחסנים דירתיים. (סה"כ 3 מחסנים דירתיים במרתף) ובנוסף, הרחבת קומת המרתף הקיימת ותוספת מפלס קומת מרתף 2- עבור מתקן חנייה.
3. בקומת הקרקע: סגירת קומת עמודים חלקית לטובת הסדרת חדר אשפה, סגירת קומת עמודים מפולשת באופן חלקי לתוספת פירים טכניים, מעלית רכב בתחום הרצועה המפולשת,
4. בקומות הקיימות (א', ב'): סגירת מרפסות בחזית הדרומית סגירה קלה, הוספת מסתורי כביסה בחזית הצד הצפונית עבור 2 מיחידות הדיור בקומה ותליית כביסה במסגרת שטח המרפסת ליחידת הדיור עם חזית קדמית לבד
5. תוספת קומה ג' וקומה ד' חדשות: הקמת 2 קומות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחה ומקורה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. בקומה ד' מקורות המרפסות בפרגולה בנויה
6. קומה ה' חלקית חדשה: עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה. מדרגות עלייה פנימיות לגג פרטי.

7. **בגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות עליה פנימיות בשטחה דירה ו-10 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 8. **בחצר:** נישה לגמל מים, סלוני גז ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, נישה לפילר חשמל, בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, גיבון משתף, חצרות פרטיות, גדרות בגבול המגרש וגדרות הפרדה פנימיות. שטח חצר צמודה ליח"ד מס' 2 בקומת הקרקע. גגון וקיר להריסה במרווח הצד המזרחי.
 סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חלקיות עבור 13 יח"ד (8 קיימות + 5 חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה)	1963	243		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של כל בעלי חלוקת המשנה. **בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות**

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו- 6 אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2363: 5 קומות לפי תמ"א 38: קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית התאמה לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב בוקי בן יגלי	4.00 מ'	3.01 מ' קיים	
קדמי לרחוב משעול יעקוב	4.00 מ'	0.97 מ' קיים + חיזוק	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדים:	3.00מ' / 2.70מ' (בהתאמה למופקדת)	צדדי צפוני: 2.15מ' קיים + חיזוק 1.00מ' עבור פיר מעלית צדדי מזרחי: 2.76מ' קיים + חיזוק	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 3	בנייה בהתאם להיתר X 3 קומות + חיזוקים מינימליים. + 2 קומות התוספת בקונטור הקומות המחוזקות שמתחת + קומה חלקית 50% התאמה למופקדת: לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש 876.20מ"ר / 325% משטח המגרש = 1326מ"ר (הקטן מביניהם)	בקומות הקיימות קירות חיזוק בלבד ללא הרחבת יחידות דיור + 2 קומות בקונטור הקומה המחוזקת + קומה חלקית 50% בהתאם	
צפיפות:	הצפיפות נקבעת ע"י גודל הדירות: גודל ממוצע של כל יחידות הדיור בבניין לא יקטן מ- 75 מ"ר ושל הדירות החדשות לא יקטן מ- 85 מ"ר. בהתאמה למופקדת: סה"כ השטחים המותרים למגורים בחלוקה למקדם צפיפות 80 (=12 יח"ד)	בהתאם	בהתאם.
גובה קומה	מ' 3.30 התאמה למופקדת: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40מ'	בהתאם	
מרפסות	לפי תכנית 2720+2363 ניתן להקים בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בנייה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבניין, גם אם הן חורגות מקו הבניין. התאמה למופקדת: בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת תותרנה מרפסות פתוחות כדוגמת	בהתאם	מבוקשת סגירת המרפסות בקומות הקיימות בסגירה קלה ובקומות החדשות בניית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המרפסות בקומות הקיימות לא תותר סגירתן.	מרפסות פתוחות בתוואי המרפסות בקומות הקיימות.	
רצועה מפולשת	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. הבינוי יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.	בבניין קיימת רצועה מפולשת בחזית הקדמית המערבית לבוקי בן יגלי בלבד.	
קומת הגג: תכסית	עד 50% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות. התאמה למופקדת: לא תעלה על 65% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות	מבוקשת קומת גג חלקית בתכסית 50%	
נסיגות	בנסיגה של 3.0 מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.	3.30 מ' בחזית המערבית לבוקי בן יגלי 1.73 מ' בחזית הדרומית למשעול יעקב	
גובה הקומה ברוטו	גובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'	גובה בהתאם	

תוספת מעלית-תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יעלה על גובה הבניין, בכל מקרה לא יעלה על 3.40 מ'.	בהתאם	
חריגה מקו בניין צידי או אחורי.	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות לחלקה גובלת.	בהתאם בוצע פרסום בהתאם להוראות התוכנית.	
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה.	בהתאם	

התאמה להנחיות עיצוב באזור ההכרזה רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	ישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא	ניתן תנאי לתיקון	

עמ' 150

מידע: 23-00374 רישוי: 24-1166 ת.בניין: 0086-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.		
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	קומה 1: -3.58 מ' קומה 2: -2.65 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ 3 מחסנים דירתיים / מקלט	
מחסנים דירתיים	עד 12 מ"ר לכל מחסן דירתי ולפי מספר הדירות	3 מחסנים דירתיים שטח בהתאם.	
תכנית וניהול מי נגר:	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	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג

עמ' 151

מידע: 23-00374 רישוי: 24-1166 ת.בניין: 0086-002

הערות	לא	כן	
			(מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
ניוד זכויות בין קומות לצורך השלמת קומת גג חלקית ל-65%	1
הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשעור של עד 40% מהמרווח המותר	2
תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמא 38 מעל 3 קומות קיימות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	3
תוספת 5 יח"ד מכח תמא 38 ל-8 דירות הקיימות	4
תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר	5
תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.	6
שימוש חורג מחדר הסקה למחסן בקומת המרתף	7
הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר	8
הקלה לביטול נסיגה בחזית קדמית וצדדית בקומת הגג	9
הקמת ממ"דים בקו בנין צדדי של עד 2 מ'	10
בריכה על הגג	11

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא נדרש. קומת הגג המבוקשת 50% בלבד בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובע 5 ו-6	1
בבניין לא קיימת חזית אחורית. הבלטת המרפסות הקדמית תואמת למותר לפי התכנית ואינה מהווה הקלה.	2
אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.	3
אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.	4
אינה רלוונטית שכן לא מבקשים הרחבת יח"ד עד 13 מ"ר.	5
אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.	6
שימוש חורג מהיתר. ניתן לאשר בהתאם לשימושים המותרים בתוכנית ע'1.	7
אינה הקלה. ניתן לאשר בבקשות מכח תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית המופקדת.	8
ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת.	9
אינה רלוונטית שכן מבקשים חדרים מחוזקים בקומות החדשות בלבד בתחום קוי הבניין הקיים ללא הבלטה.	10
ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת.	11

תאריך הודעה אחרונה: 13/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבינועם קוגוס - בוקי בן יגלי 3, תל אביב - יפו 6329603	להלן עיקרי ההתנגדות: (1) חסימת אור ונוף, ופגיעה בפרטיות: ביטול הנסיגה הקדמית והבלטת גזוזטראות, תאפשר לדיירים בקומות החדשות לצפות ישירות לדירותינו ולמרפסותינו, מה שיוביל לפגיעה חמורה בפרטיותנו. תוספת הבנייה אף תשפיע על המערכת האקולוגית המקומית על ידי הגדלת אזורי הצל, (2) התנגדות להקמת בריכה על הגג: הקמת בריכה על הגג לא רק תגרום לרעשים מתמשכים, במיוחד בעת השימוש בבריכה בשעות היום ובלילה. (3) דיירים רבים בבניין, ובבניינים סמוכים, כולל ועד הבית, הביעו התנגדותם לפרויקט (4) אי עמידה בתקנים ונהלים: התוכנית חורגת מהתקנים הקיימים בנוגע לקווי בניין, גובה מרבי, ואחוזי בנייה מאושרים.
2	דורי קרפט - בוקי בן יגלי 3, תל אביב - יפו 6329603	זהה להתנגדות מס' 1
3	חגי רוטשטיין - בוקי בן יגלי 3, תל אביב - יפו 6329603	זהה להתנגדות מס' 1
4	יוסף לניר - בוקי בן יגלי 3, תל אביב - יפו 6329603	זהה להתנגדות מס' 1
5	קובי מרקורי - בוקי בן יגלי 3, תל אביב - יפו 6329603	זהה להתנגדות מס' 1
6	רונית שמאי - בוקי בן יגלי 4, תל אביב - יפו 6329604	מבדיקת שרטוטי הבניין לשיפוץ כפי שהופיעו באתר העירייה אליהם הפניתם אותנו, ראיתי שמתכוונים להקים מעלית בצד המקביל לבניין שלי ומול חדר השינה שלי. במדידה שעשיתי בעצמי המרחק בין קיר הבניין המיועד לשיפוץ ובין פס בטון הפרדה בין הבניינים שמגדיר את גבולות שטח הבניינים הוא 2.40 מטר בלבד ולא כפי שמצוין בשרטוטי הבניין. משמעות הדבר היא שאם יקימו את פיר המעלית במקום המתוכנן, הקיר החיצוני של הפיר - שיהיה ברוחב של כשני מטר - יהיה מול חלון חדר השינה שלי בדיוק-בדיוק ובמרחק של פחות ממטר מפס הפרדה בין הבניינים. בגלל שדירתתי היא רק מעט מעל הקרקע בפועל המצב הזה ישלול ממני אור, אוויר, יהווה מפגע לאיכות חיי, יגרע מערך הבית שלי ויגרום לי להרגיש בחדר השינה כמו במערה. איני סבורה שבשביל השבחת הנכס שלי אני צריכה להיפגע באיכות חיי ומפגיעה בנכס שבבעלותי. רצוי שימצא פתרון אחר למעלית. תודה.
7	רונית שמאי - בוקי בן יגלי 4, תל אביב - יפו 6329604	זהה להתנגדות מס' 1
8	רינת פודיסוק רייזנר - בוקי בן יגלי 3, תל אביב - יפו 6329603	זהה להתנגדות מס' 1

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה נבדקה ונמצא כי עומדת בהוראות התוכניות החלות וההקלות המבוקשות הינן בחלקת יידוע בלבד מכח תמ"א 38 ובחלקת ניתנות לאישור	

עמ' 153

מידע: 23-00374 רישוי: 24-1166 ת.בניין: 0086-002

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בהתאם לתקנות הנכון והבניה והתכנון העתידי באזור. הבניה המבוקשת הינה חלק מהתפתחות עירונית רצויה. הבריכה המבוקשת אינה מהווה מטריד החורג מהקיים ברחוב העירוני.	
2	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
3	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
4	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
5	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
6	המעלית מוצעת בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות. הפרסום התבצע ליידוע בלבד. ההתנגדות אינה מתקבלת	מומלץ לא לקבל
7	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
8	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.1.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 2.1.25

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 8 יחידות דיור קיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועה

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל עבור הדירות הקיימות, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לאופנועה בקומת קרקע

5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משה גולדברג

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 19.01.2025

בבית משותף, ובו 13 דירות, מוצג ח. אשפה עם כלי אצירה כנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 27.11.2023

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 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 7,992.20.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6,592.20 יינטעו עצים ברחבי העיר

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אזריכל-מכון רישוי - רן קידר 13.01.2025

מאושר מבחינת נושאים אזריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	5.00	20.00	3.00	כריתה	1,960.40
2	פיקוס השדרות	4.00	20.00	3.00	כריתה	3,015.90
3	פיקוס השדרות	4.00	20.00	3.00	כריתה	3,015.90
4	צחר כחלחל	8.00	20.00	5.00	שימור	
5	פיקוס כינורי	5.00	10.00	3.00	שימור	490.10
6	צחר כחלחל	8.00	20.00	5.00	שימור	
7	פלפלון דמוי-אלה	10.00	20.00	6.00	שימור	1,960.40
8	צחר כחלחל	10.00	20.00	5.00	כריתה	
9	צחר כחלחל	10.00	20.00	5.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 11.07.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו. בניין המבוקש טרם החילו לבנות. טרם הרסו גגון וקיר מבטון הקיימים בחצר אחורית ומעל דלת יציאה נוספת מדירת קרקע מס' 2 (מסומנים בצבע צהוב).

יש לציין, אין מסתור למזגנים של דירות מס': 1,2,4,7.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אור גולן 15.07.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 132 בגוש 6911 בבעלות פרטית.

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.

עמ' 155

מידע: 23-00374 רישוי: 24-1166 ת.בניין: 0086-002

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 הדר חי 13.06.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חלקיות עבור 13 יח"ד (8 קיימות + 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מחדר הסקה למחסן בקומת המרתף
- הקלה לביטול נסיגה בחזית קדמית וצדדית בקומת הגג
- בריכה על הגג

כולל תמריצי תמ"א 38:

- תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמא 38 מעל 3 קומות קיימות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית
- תוספת 5 יח"ד מכח תמא 38 ל-8 דירות הקיימות
- תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי עומדת בהוראות התוכניות החלות וההקלות המבוקשות הינן בחלקת יידוע בלבד מכח תמ"א 38 ובחלקת ניתנות לאישור בהתאם לתקנות הנכון והבניה והתכנון העתידי באזור. הבנייה המבוקשת הינה חלק מהתפתחות עירונית רצויה. הבריכה המבוקשת אינה מהווה מטרד חורג מהקיים ברחוב העירוני. המעלית מוצעת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. הפרסום התבצע ליידוע בלבד.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 7,992.20 ₪.
8	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.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	השלמת 23 סעיפי הנחיות 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.

עמ' 157

מידע: 23-00374 רישוי: 24-1166 ת.בניין: 0086-002

#	התנאי
6	הריסה בפועל של כל החורג
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

מלי פולישוק: לא מצוין שיש ממ"ד לדירות הקיימות. רק לחדשות? יש איזה חדר מוגן כלשהו? לעשות בניינים ללא הגנה, זה נראה מוזר.
רוני רבנר: יש מקלט. ויש אישור של פיקוד העורף.
מלי פולישוק: בבניין אחר כתוב להכשיר את המקלט ולהפוך אותו למקלט אמיתי, אבל פה לא ראיתי תזכורת.
רוני רבנר: המקלט קיים, במסגרת בקרת התכן, הם מקבלים אישור של פיקוד העורף.
חן אריאלי: הוא בודק שהמקלט שמיש לשימוש.
מלי פולישוק: אנחנו בבעייה. במקרה הזה אין התנגדויות.
הלל הלמן: זה שיש מקלט זה דבר מכריע, יש פתרון מיגון.
מלי פולישוק: אם הוא בנוי כמו שצריך, הוא הכי טוב ובצדק.
אלחנן זבולון: לפעמים יש אנשים מבוגרים, וילדים שצריכים לרדת 4 ו-5 קומות, בסוף מה לעשות צריך להתגמש, גם הסכנה של התמ"א, נועדה לרעידת אדמה.
חן אריאלי: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חלקיות עבור 13 יח"ד (8 קיימות + 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מחדר הסקה למחסן בקומת המרתף
- הקלה לביטול נסיגה בחזית קדמית וצדדית בקומת הגג
- בריכה על הגג
- כולל תמריצי תמ"א 38:
- תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמא 38 מעל 3 קומות קיימות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית
- תוספת 5 יח"ד מכח תמא 38 ל-8 דירות הקיימות
- תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי עומדת בהוראות התוכניות החלות וההקלות המבוקשות הינן בחלקת יידוע בלבד מכח תמ"א 38 ובחלקת ניתנות לאישור בהתאם לתקנות הנכון והבניה והתכנון העתידי באזור. הבנייה המבוקשת הינה חלק מהתפתחות עירונית רצויה. הבריכה המבוקשת אינה מהווה מטרד החורג מהקיים ברחוב העירוני. המעלית מוצעת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. הפרסום התבצע ליידוע בלבד.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 7,992.20 ₪.
8	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.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עמ' 159

מידע: 23-00374 רישוי: 24-1166 ת.בניין: 0086-002

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
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 מסלול	24-1317	תאריך הגשה	18/09/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	עזרא הסופר 20	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7229/14	תיק בניין	0116-020
מס' תב"ע	2510	שטח המגרש	565.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	יאיר זיק	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	רועי קלע	ת.ד. 268, פארק תעשיות עמק חפר 3877701
מיופה כח מטעם המבקש	דנה בן דוד	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים כלפי היתר בנייה מספר 24-0569 מתאריך 09/07/24 עבור הריסת 2 בניינים הקיימים על המגרש בני קומה אחת ושלוש, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 15 יח"ד, אשר טרם החלו בבנייתו, הבניינים הקיימים טרם נהרסו, כמפורט:

בקומת הקרקע: שינויים בתוואי עמוד ברצועה המפולשת

בקומה 5: שינויי פנים וחלוקה מחדש של 2 יחידות הדיור בקומה, כולל תוספת ממ"ד. תוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית והשלמת תוואי הקומה לתוואי קומה טיפוסית.

בקומה 6: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לפיצול יחידת הדיור בקומה בהיתר ל-2 יח"ד כולל תוספת ממ"ד ותוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית.

בקומה 7: תוספת שטח והשלמת תוואי קומת הגג החלקית בהיתר לתוואי קומה מלאה חדשה, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית קדמית ובחזית אחורית.

תוספת קומה 8, קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.

סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 18 יח"ד.

מצב קיים:

2 בניינים על המגרש: בניין בן קומה אחת ובניין נוסף בן 3 קומות- מבוקשים להריסה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניין בן קומה אחת ובניין בן 2 קומות למגורים ובית כנסת.	1926	616		

עמ' 161

מידע: 02123-23 רישוי: 1317-24 ת.בניין: 020-0116

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		532	1930	תוספת 3 צריפים המשמשים למטבחים בחלקו האחורי של הבניין הקדמי.
		25	1938	תוספת מטבח לבניין האחורי, סה"כ בשני הבניינים 5 יח"ד ואולם בית כנסת.
		24-0569	2024	1. הריסת 2 בניינים הקיימים על המגרש בני קומה אחת ושלוש, שחזוקם נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 15 יח"ד. בקומת המרתף: 16 מקומות חנייה ע"י מתקן אוטומטי, חדר משאבות, מאגר מים ומאגר כיבוי אש. בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אופניים, חדר גז, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ד כל אחת מהן. בקומות א-ג: בכל אחת מהן 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה. בקומה ד': בכל אחת מהן 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה. בקומה ה': יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד ומרפסות גזוזטרה. קומת הגג: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד ומרפסות גג. בכל הקומות: מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות ומבואה קומתית. בחצר: שבילים, שטח מרוצף, גדרות פנימיים, כניסה לחנייה בחזית המגרש, מסתורי כביסה, חניית אופנועים, גינון ונטיעות. 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - ע"י השתתפות בקרן חניה *** היתר טרם מומש, טרם נהרסו הבניינים טרם נבנה ***

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת, המפרט חתום ע"י המבקש ובעל הזכות בנכס, ק.ד.ש דוודסון החזקות ומיופה כוחם בן דויד שלומי.

לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות. ובוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510 - כרם התימנים, 44 מ, תמ"א 38 ומדיניות הועדה במרחב הכובשים, מגבלות התאמה לתכנית 4320 רובע ו-6 המופקדת - מחוץ לאזור ההכרזה)

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

עמ' 162

מידע: 23-02123 רישוי: 24-1317 ת.בניין: 0116-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>קווי בניין קדמי-לרח' עזרא הסופר:</p> <p>4.00 מ' מ' 4.00</p> <p>צדדיים:</p> <p>3.60 מ' מ' 3.60</p> <p>אחורי:</p> <p>6.20 מ' מ' 6.20</p>			
<p>מספר קומות:</p> <p>לפי תכנית מ' 5 קומות על עמודים וחדרי יציאה על הגג לפי מדיניות הוועדה לתמ"א 38 רובעי 5 ו-6 במרחב הכובשים: 7 קומות וקומת גג חלקית בתנאים.</p> <p>התאמה לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת: 7 קומות וקומת גג חלקית</p>		7 קומות וקומת גג חלקית.	
<p>זכויות בנייה: שטח מגרש- 565 מ"ר</p> <p>מכח תכניות תקפות 180% = 1017 מ"ר עיקרי + ממ"דים מכח תמ"א 38 תוספת של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק: 13*5 יח"ד = 65 מ"ר + תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת: (114 מ"ר + 13 מ"ר) * 2.5 = 190.5 מ"ר (134 מ"ר + 13 מ"ר) * 2.5 = 367.5 מ"ר</p> <p>סה"כ: 623 מ"ר סה"כ: 1640 מ"ר</p> <p>התאמה לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת: עד 390% משטח המגרש = 2,203.50 מ"ר</p>		אושר בהיתר: 980 מ"ר + ממ"דים מבוקשת תוספת של כ- 77.60 מ"ר (מבדיקה גרפית) סה"כ 1,056.6 מ"ר	
צפיפות	בהתאם למדיניות תמ"א 38		

עמ' 163

מידע: 23-02123 רישוי: 24-1317 ת.בניין: 0116-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ביח"ד:	והתאמה לתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת: בבנייה חדשה מקדם הצפיפות יהיה 80מ"ר שטח כולל. 1,683מ"ר / 80 = 21 יח"ד.	תוספת 3 יח"ד ל-15 יח"ד בהיתר מס' 24-0569 סה"כ 18 יח"ד.	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
בנייה על הגג: תכסית	65% מתכסית קומה עליונה (=145מ"ר).	145מ"ר בהתאם.	
נסיגות: לחזית	3.00 מ'	5.19	
לאחור	2.00 מ'	3.58 מ'	
גובה ברוטו	4.50 מ'	4.60 מ'	בחריגה. ניתן תנאי לתיקון.
גישה לשטחים משותפים	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ולכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
מוצעות מרפסות לחזית הקדמית בהבלטה של 1.50 מ' (40%) מעבר לקו הבניין המותר- מבוקש כהקלה אר ניתן לאשר. בהתאם לתכנית המופקדת. מבוקשות מרפסות בתוואי ושטח מרפסות שאושרו בהיתר.		X	מרפסת
ללא שינוי מאושר בהיתר.		X	פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי מאושר בהיתר.		X	מפלס כניסה קובעת
ללא שינוי מאושר בהיתר.		X	חלחול

הערות נוספות:

1. היתר מספר 24-0569 מתאריך 09/07/24 יצא לבקשה המקורית שאושרה בתאריך 25/12/2019 אשר בה נעשו הבדיקות לתחנת קונסטרוקציה לגבי אישור הבקשה מכח תמ"א 38. לאור כך שהבניין לא נהרס ניתן להסתמך על חו"ד זו גם בבקשה לשינויים הנ"ל.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וכולל קומת גג חלקית
2	תוספת 7 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 18 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 13 מ"ר עבור 5 יחידות דיור
4	תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 (קומה +7 גג חלקי) ופרסום 77-78 לתוכנית רובע 15-6 תוך ניצול מקסימלי של השטחים שניתן לאשר בהריסה ובניה מחדש
5	ניוד זכויות מקומה לקומה
6	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
7	ביטול קומת עמודים מפולשתע"י בניה קומת קרקע חלקית תוך שמירה על רצועה של 3.0 מ' מפולש בחזית קדמית
8	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5.0 מ' במקום 4.0 מ' המותר
9	בניה על הגג מתוקף תמ"א 38 עד 65% כולל ביטול נסיגות ממעקה הגג בחזיתות צדדיות
10	ניוד זכויות מקומות תחתונות לקומת הגג
11	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 18 במקום 11 המותר על פי תכנית
12	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל- 6 הקומות המותרות סך כל מספר הקומות המבוקש 8 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת וכולל קומת גג חלקית בחלקה), מכוח תמ"א 38

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מדובר בהקלה אלא יידוע מתמ"א 38 לתוספת קומה בהיתר למדיניות תמ"א 38 באזור.
2	אין מדובר בהקלה אלא בתוספת 3 יח"ד בכח תמ"א 38 לאור תוספת הקומה.
3	לא מדובר בהקלה אלא יידוע מתמ"א 38. ולאור כך שקיימות זכויות מכח התמ"א למימוש.
4	אינה הקלה אלא יידוע מכת תמ"א 38
5	אינה הקלה שכן מדובר בקשה מכח תמ"א 38
6	אין מדובר בהקלה אלא בתוספת מרפסת בקומה החדשה בקונטור המרפסות בקומות שאושרו בהיתר מס' 24-0569.
7	הקלה זו אושרה בהיתר מספר 24-0569
8	לא ניתן לאשר שכן בהתאם לתכנית המופקדת יהיה 4.50 מ'. ניתן תנאי טכני לתיקון.
9	אינה נדרשת שכן מדובר בבקשה מכח תמ"א 38
10	אינה נדרשת שכן מדובר בבקשה מכח תמ"א 38
11	אינה נדרשת שכן מדובר בבקשה מכח תמ"א 38
12	אינה הקלה אלא יידוע מכת תמ"א 38

תאריך הודעה אחרונה: 03/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	טליה רובינסון - נחמיה 19, תל אביב -	מבעלי הזכויות בבניין ברח' נחמיה 19, הגובל במגרש הבקשה

עמ' 165

מידע: 23-02123 רישוי: 24-1317 ת.בניין: 0116-020

#	מתנגדים	נימוק
	יפ 6560450, ליאור רלוי -	מאחור. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. אישור הבקשה תגרור פגיעה דרמטית במתנגדת - זאת בהיבטי פרטיות, אור וכן הסתרת נוף. 2. הבקשה עוברת על הוראות תכנית מ' 3. התנגדות לבקשה להקלה בקוי בניין.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם לכל ההוראות החלות. ההקלות שפורסמו אינן הקלות אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38 שהבקשה עומדת בהתאם להוראותיה. ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 03.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.02.2025

הבקשה היא תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 15 יחידות דיור המאושרות בהיתר הקיים מסי 24-0569.

דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום לתוספת חניות

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי 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 - רן קידר 03.02.2025

אין צפי לגדילת נפח האשפה נוכח השינויים המבוקשים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 15.04.2024

עבור התוספת המבוקשת, אין צורך בחוות דעת של מכון הרישוי בנושא גנים ונוף.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	5.00	11.00	3.00	שימור	486.40
2	ברכיכטון צפצפתי	6.00	12.00	4.00	שימור	578.56
3	ברכיכטון צפצפתי	6.00	12.00	3.00	כריתה	578.56

עמ' 166

מידע: 23-02123 רישוי: 24-1317 ת.בניין: 0116-020

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	תות לבן	8.00	60.00	8.00	כריתה	7,234.56
5	סיסם הודי	12.00	24.00	6.00	כריתה	1,157.12
6	סיסם הודי	8.00	9.97	6.00	שימור	299.52

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 27.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בנים הקיימים טרם נהרסו (לפי היתר המקורי).
טרם החילו לבנות בניין חדש.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 22.06.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת מצב בשטח.
בניינים המבוקשים להריסה טרם נהרסו, טרם התחילו לבנות בניין המבוקש בהיתר הבניה מס' 24-0569.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.07.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 22.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 14 בגוש 7229 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. בחתך חזית מזרחית מעל לקרקע, הכניסו את החריגה לגבולות המגרש, הוטען תיקון במגירה 2500.

מגירה 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 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.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 30.06.2024)

פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מספר 24-0569 מתאריך 09/07/24 עבור הריסת 2 בניינים הקיימים על המגרש בני קומה אחת ושלוש, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 15 יח"ד, אשר טרם החלו בבנייתו, הבניינים הקיימים טרם נהרסו, כמפורט:
 1. בקומת הקרקע: שינויים בתוואי עמוד ברצועה המפולשת
 2. בקומה 5: שינויי פנים וחלוקה מחדש לתופסת יחידת דיור ל-2 יחידות הדיור בקומה, כולל תוספת ממ"ד. תוספת שטח לידת הדיור בחזית הקדמית והשמלת תוואי הקומה לתוואי קומה טיפוסית.
 3. בקומה 6: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לפיצול יחידת הדיור בקומה בהיתר ל-2 יח"ד כולל תוספת ממ"ד ותוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית.
 4. בקומה 7: תוספת שטח והשלמת תוואי קומת הגג החלקית בהיתר לתוואי קומה מלאה חדשה, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית קדמית ובחזית אחורית.
 5. תוספת קומה 8, קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה.
- סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 18 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תוכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וכולל קומת גג חלקית
 - תוספת 7 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תוכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיור סך הכל
 - תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 13 מ"ר עבור 5 יחידות דיור
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.
 3. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם לכל ההוראות החלות. ההקלות שפורסמו אינן הקלות אלא ייעוד לציבור מכח תמ"א 38 שהבקשה עומדת בהתאם להוראותיה. 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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
3	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

מלי פולישוק: היה כתוב תוספת אבל זה בנייה חדשה.
רוני רבנר: ההיתר המקורי הוא לבנייה חדשה, מבוקש כאן תוספת לבניין החדש.
מלי פולישוק: כתוב כאן הריסת 2 בניינים והקמת בניין אחר.
רוני רבנר: זה ההיתר המקורי.
מלי פולישוק: למה זה תוספת בנייה של תמ"א?
אלון טל חנני: יצא פה היתר ואחרי שיצא היתר, עכשיו הם ביקשו שינויים כלפי ההיתר הזה. בשינויים עכשיו מבקשים להוסיף את התוספת ומבקשים להגדיל את התוספת.
רוני רבנר: ההיתר המקורי יצא להריסת 2 בניינים והקמת בניין חדש, הבניין החדש אושר מתוקף זכויות של תנאים מגבילים. מאחר והבניינים טרם נהרסו, אנחנו עושים שינויים כלפי היתר לבנייה חדשה שמאשרת את הבניין עם מלוא הזכויות שניתן לאשר להם כיום, זה עוד קומה.
מלי פולישוק: השאלה איך מגדירים, בהשבחה יגידו זה חדש, לא חדש. אני קוראת בדברפס תוספת בנייה תמא 38, הרבה פעמים יש תוספת לפי התמ"א ולפי התב"ע, אבל כתוב הריסת 2 בניינים. ברגע שכתוב 2 בניינים, זה לא תוספת. זה חדש לפי תמא 38.
הראלה אברהם אוזן: מהות הבנייה רשום הריסה ובנייה מחדש. במסלול כתוב תוספות ושינויים.
חן אריאלי: כותרת המסלול היא תמ"א.
רוני רבנר: בתוקף שינויים כלפי היתר, זה בתוקף היתר המקור ובתנאי היתר המקור הריסה ובנייה.
מלי פולישוק: מקבלים אישור לשינויים ואחר כך בעצם הם הורסים.
הראלה אברהם אוזן: אני לא יודעת, כי במסלול רשום תוספות ושינויים, אבל ההיתר המקורי זה הריסה ובנייה מחדש. האירוע התכנוני פה זה הריסה ובנייה מחדש. בינתיים יש אפשרות להוסיף פה עוד שטחי בנייה בהתאמה לתוכנית רובע 5 ו-6 להמלצות שלנו לוועדה המחוזית ולכן אנחנו רוצים לאפשר לבניין לקבל את המקסימום שהוא יכול. זה שינוי כלפי היתר המקורי.
הלל הלמן: כי זה תוספת, יש היתר שיצא להריסה ובנייה, וההיתר הזה מוסיף ומשנה אותו.
הראלה אברהם אוזן: זה היתר שיצא אבל לא מומש, ואין בעייה לשנות אותו.

מלי פולישוק: א.קיי, תודה על ההסבר.
חן אריאלי: חוות דעת.

ליאור שפירא: יש היתר. בנו בול לפי ההיתר, יציאה מהגינה יש משטח בטון, אחר כך ביקשו להגביה ולשנות את הגדר מקדימה, הם אמרו שניתן לבנות את הגדר מקדימה, האם הם יכולים להרוס גם את המשטח הבטון?
אלון טל חנני: מה שהוא קיבל בהיתר היה חוקי, הוא לא יכול להרוס.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מספר 24-0569 מתאריך 09/07/24 עבור הריסת 2 בניינים הקיימים על המגרש בני קומה אחת ושלוש, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 15 יח"ד, אשר טרם החלו בבנייתו, הבניינים הקיימים טרם נהרסו, כמפורט:
1. בקומת הקרקע: שינויים בתוואי עמוד ברצועה המפולשת
2. בקומה 5: שינויי פנים וחלוקה מחדש לתופסת יחידת דיור ל-2 יחידות הדיור בקומה, כולל תוספת ממ"ד. תוספת שטח לידת הדיור בחזית הקדמית והשמלת תוואי הקומה לתוואי קומה טיפוסית.
3. בקומה 6: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לפיצול יחידת הדיור בקומה בהיתר ל-2 יח"ד כולל תוספת ממ"ד ותוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית.
4. בקומה 7: תוספת שטח והשלמת תוואי קומת הגג החלקית בהיתר לתוואי קומה מלאה חדשה, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית קדמית ובחזית אחורית.
5. תוספת קומה 8, קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה.
סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 18 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תוכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וכולל קומת גג חלקית
- תוספת 7 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תוכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיור סך הכל
- תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 13 מ"ר עבור 5 יחידות דיור
- 2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.
- 3. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם לכל ההוראות החלות. ההקלות שפורסמו אינן הקלות אלא ייעוד לציבור מכח תמ"א 38 שהבקשה עומדת בהתאם להוראותיה.

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 (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

עמ' 170
מידע: 23-02123 רישוי: 24-1317 ת.בניין: 0116-020

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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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
3	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0670	תאריך הגשה	13/05/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	מלצ'ט 55	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6904/137	תיק בניין	0361-055
מס' תב"ע	2720, 2710, 2331, 9009, 9087, ג, תמ"א/1,	שטח המגרש	414.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	הירקון 25, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	שושנה אזרקי	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אהרון קמינגר	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אידה גרינבלט	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	יעל דקל ירדני	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אברהם לבסקי	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אמנון ברזור	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	ענת טלרנט	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 64287
בעל זכות בנכס	יצחק גרינבלט	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	עמירם מירון	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	יפה גוטהרץ	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	ענת קמינגר	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	חיים בלחש	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
עורך ראשי	גולן ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	חי זוארץ	פינסקר 62, תל אביב - יפו 6356823

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:

1. **במרתף הקיים:** שינויים פנימיים להסדרת מקלט, תוספת שטח עבור חדר משאבות מאגר מים ופיר מעלית.
2. **בכל קומות הבניין:** תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית, תוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות בחזית הצד הדרומי, סגירה אחידה של המרפסות בחזית האחורית.
3. **קומת קרקע קיימת:** תוספת שטח לסגירת קומת עמודים מפולשת עבור לובי כניסה ושטח ליחידת הדיור הקיימת בהיתר בחזית קדמית. סגירת רצועה מפולשת עבור הסדרת חדר אשפה ונישה לבלוני גז.
4. **קומות א', ב' ו-ג' הקיימות:** שינויים פנימיים, תוספת מסתור כביסה ומערכות בחזית הצד הצפונית ליחידת הדיור בחזית הקדמית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת 2 מסתורי כביסה ומערכות (1 בחזית הצד הצפונית ו-1

- בחזית הצד הדרומית) ותוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
5. **קומה ד' חדשה:** בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ומערכות לכל יח"ד. ליחידת הדיור הקדמית מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה, ליחידת הדיור בחזית האחורית 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בנויה.
 6. **קומה ה' חלקית חדשה:** עבור יחידת דיור עם חדר שיפור מיגון ו-2 מסתורי כביסה ומערכות, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 7. **קומת הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בחזית הדמית עם גישה במדרגות עלייה פנימיות משטח הדירה, 9 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 8. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		289	1948	לבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה של 11 בעלי זכויות פרטיים. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של 9 בעלי זכויות.

לאחר משלוח הודעות בהתאם לסעיף 36ב' ופרסום בהתאם לסעיף 149 התקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים (5,6) בהתאם לתכנית 2331 לב העיר בתחום אזור ההכרזה ולפי מדיניות תמ"א 38 והתכנית המופקדת 4320 ברובע 5 ו6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לפי תכנית 2331:		
לרח' מלצ'ט	4.00 מ'	3.60 מ' קיים + חיזוק	
צדדי צפוני	3.00 מ'	2.53 מ' קיים + חיזוק	
צדדי דרומי	3.00 מ'	2.60 מ' קיים + חיזוק	
אחורי	5.00 מ'	4.62 מ' קיים + חיזוק	
	לפי התכנית המופקדת: הנ"ל תואם, שכן החריגה		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקווי הבניין קיימת בהיתר + קירות חיזוק		
מספר קומות:	לפי תכנית 2331 5 קומות לפי תמ"א 38 / מדיניות רובע 5-6: קומה חלקית בתכנית של 65% תכנית רובע 5-6 המופקדת 5 קומות וקומת גג חלקית. התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית עד 65%	5 קומות וקומת גג חלקית	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 38	לפי תכנית 2331 ותמ"א 38	מבוקשת מילוי קומת העמודים עבור תוספת שטח ליח"ד ומבואה. נשמרת רצועה מפולשת של 3מ' מבוקשת סגירת 1/3 מאורך הרצועה המפולשת עבור חדר אשפה ונישה לכלוני גז	
בקומת הקרקע	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.		
בקומות הקיימות:	בנייה בהתאם להיתר 3 X קומות + חיזוקים מינימליים.	בקומות הקיימות קירות חיזוק בלבד ללא הרחבת יחידות דיור	
בקומות החדשות:	1 קומה מורחבת בקונטור הקומות הקיימות	בהתאם	
קומת גג חלקית	קומה חלקית בתכנית של 65% (=124מ"ר)	קומת גג חלקית בתכנית 65% (124מ"ר)	
	לפי התכנית המופקדת רובע 5-6 במגרשים מתחת ל- 500 מ"ר הטעונים חיזוק; 325% משטח המגרש של 414 מ"ר = 1345.50 מ"ר ובכל מקרה לא יעלה על 200% מהשטח הבנוי הקיים = 1312 מ"ר	בהתאם לחישובי עורך 1052.73 מ"ר. בהתאם.	
הוראות בינוי	ניתן לתכנן את הקומות החדשות בהיקף הקומות	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקיימות, בסך השטחים המותרים לעיל.		
צפיפות:	<p>לפי תכנית: 2331 לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע = 1312/17 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 18 יח"ד</p> <p>לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6 מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יחידות הקיים בקומות הטיפוסיות = 2 יחידות דיור</p>	<p>11 יח"ד. 8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות</p>	
גובה קומה	<p>עד 3.30 מ' ברוטו תכנית מופקדת: 3.40 בקומות התוספת</p>	<p>קומה ג': 3.82 מ' תקרת מעבר קומה ד': 3.28 מ' קומת גג חלקית: 3.28 מ'</p>	<p>ניתן לאשר לשם יציבות הבניין.</p>
שימוש	מגורים	מגורים	
קומת הגג תכסית נסיגות גובה הקומה ברוטו	<p>בהתאם למדיניות רובע 5 ו-6 והתכנית המופקדת בתוספת של קומה 1 עד 65% מקונטור הקומה שמתחת = 186 מ"ר שטח הקומה / 65% = 124 מ"ר.</p> <p>קומת הגג החלקית תבנה ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3.0 מ' לחזית.</p> <p>4.50 מ'</p> <p>לפי תכנית מופקדת לרובעים 5-6: תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה מתחת. (= 121.55 מ"ר)</p>	<p>קומת גג חלקית בתכסית 65% (124 מ"ר)</p> <p>בהתאם</p> <p>4.48 מ'</p>	

עמ' 175

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נסיגה של 3 מ' מחזית הקדמית. גובה הבנייה לא יעלה על 4.5 מ'		
מרפסות	לפי סעיף 9.1.8 ד'- ניתן בתוספות בנייה להתיר בקומות החדשות הבלטת מרפסות מקו הבניין בהתאם לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים התאמה למופקדת: בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת תותרנה מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות לא תותר סגירתן.	בחזית קדמית: בהתאם בחזית האחורית: בהתאם לקיימות ומבוקשת תוספת מרפסות בהבלטה של 1.08 מ' בהתאם.	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות.
בריכת שחיה	לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6: תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים הטכניים ובתנאים הבאים: - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר - מיקם הבריכה יהיה מנסיגה שלא פתחת מ-1 מ' ממעקה הגג - יותר מעקה שקוף לבריכה	מבוקשת בריכה בשטח גג פרטי. נראה מיקם המערכות הטכניות גובה הבריכה בהתאם מבוקש מעקה זכוכית	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות.

תוספת מעלית חיצונית, התאמה לתכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין:	הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710: בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	בהתאם	
גובה:	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית	בהתאם.	

עמ' 176

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ביותר מ 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.		
תחנות עצירה:	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה	בהתאם.	

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות.	בהתאם בהתאם בהתאם	מבוקשת סגירת מרפסות החזית הצפונית בסגירה קשיחה
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית . גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין . גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי , עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים . התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומה	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ'	2.05 מ'	

עמ' 177

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נטו		
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט, מאגר מים וחדר משאבות.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	מרפסת
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
		X	דודי אגירה
		X	מסתורי כביסה
		X	מעבי מזגנים
9 פאנלים סולאריים עבור 11 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.		X	מערכת סולארית
מוצע תא מעלית 160X163		X	מעלית חיצונית: מידות פנימיות נטו של תא המעלית: מינימום: 0.80 מ' רוחב X 1.20 מ' עומק

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	1
הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת	2
הבלטת מעלית חיצונית לקו בניין צדדי דרומי עד ל 1 מטר מגבול המגרש	3
תחנת מעלית בקומת הגג	4
הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר	5
בניה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)	6
הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד	7
הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג	8
תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ	9
הבלטת גזוזטראות בקומות התמא החדשות לחזית הקדמית בהתאם לקו המרפסות הקיים על פי היתר.	10

עמ' 178

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

הקלה	#
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40 % מן המרווח המותר	11
סגירה חלקית של קומה מפולשת	12
הוספת בריכת שחיה פרטית במפלס הגג הטכני	13
תכנון יחידת דיור בקומת הגג	14

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר את ההקלה מאחר ותואמת את מדיניות וקווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת.	1
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38	2
אינה הקלה כי אם הודעה לשכנים בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.	3
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38	4
ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6	5
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38	6
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38	7
ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6	8
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38	9
אינה הקלה - ניתן לאשר מכח תכנית לב העיר ובהתאמה להוראות תכנית המופקדת לרובעים 5-6	10
ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה	11
אינה נדרשת. בהתאם להוראות התוכנית והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	12
ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6	13
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38	14

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
התנגדות בעלת זכויות בנכס. להלן עיקרי התנגדותה: 1. במקום להוסיף יציבות וחוזק למבנה הקיים, היזם משיא רווחים לקומות התוספת ולכיסו הפרטי, מעמיס עוד ועוד משקל על יסודות הבניין הישן והרעוע, לצד הוספת רכיבי חיזוק דלים. 2. המבקש מקטין את המקלט הקיים וזאת לטובת שימוש בחלק מהשטח לטובת מתקנים טכניים 3. חדרים ממוגנים אינן הפתרון האידיאלי בימי מלחמה. 4. במסגרת חיזוק בניין תמ"א, 38/1 יש להוסיף ממ"דים לכל דירה, למעט אם קיימות לכך מגבלות תכנוניות. לא מצאנו כי היזם הוכיח כי קיימות לכך מגבלות תכנוניות. מעבר לכך, באם היזם מצא בקלות את הדרך לחזק חדרים בדירות השייכות לו, לא ברור מדוע המגבלה תכנונית קיימת בחיזוק חדרים בדירות הקיימות שאינן מייצרות לו רווח כלכלי. 5. מבוקשת חריגה מקווי בניין ב- 4 חזיתות, טענת היזם הינה כי החריגה הינה לצורך שיפור תכנון. מאידך, אין כל פירוט מהו	לאה בלחש - ויזל 23, תל אביב - יפו 6424125	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>השיפור המוצע, ומדוע לא ניתן ליצור תכנון מיטבי במסגרת קווי הבניין המותרים.</p> <p>6. ויש בתוספות המבוקשות כדי להוות משקל משמעותי מאוד על גרעין המבנה כך שידרשו לבצע חיזוקים משמעותיים יותר מהמוצע</p> <p>7. בהקמת בריכה על הגג ישנה פגיעה קניינית חמורה בדיירי הבניין, אשר הגג מהווה חלק מרכושם המשותף, ולהם זכויות עתידיות בשטח. מתשריט הבקשה עולה כי לא נותר גג עליון לשימוש הדיירים.</p> <p>8. סגירת מרפסות חיצוניות בחזית הקדמית של המבנה, באופן אשר יפגע בנראות הבניין וכן בנראות הבניינים הסמוכים לו ואף צמצם את המרווח הקיים בין הבניין ובין הבניין המקביל אליו, וזאת כאשר מדובר ברחוב צפוף לכתחילה.</p> <p>9. היזם לא הצביע על מניעה להקמת מעלית בתוך קווי הבניין.</p> <p>10. אישור יחידת דיור נפרדת בקומת הגג, יגדיל את הצפיפות בבניין. להגדלת הצפיפות ישנה משמעות הן על התשתיות, והן על מקומות החניה ומסבה נזק לאיכות חייהם של הדיירים.</p> <p>11. סגירת הקומה המפולשת מנסה בכל דרך לשנות את האופי האורבני של הבניין, ולהפוך אותו למבנה עצום אשר כל כולו סגור.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>1.6. בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועובדת בדיקות יציבות וחוזק. הטענות אינן ענייניות</p> <p>2.3.4. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. הטענות אינן ענייניות.</p> <p>5. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. החריגה ניתנת לאישור. הטענה אינה מתקבלת.</p> <p>7. הטענה הינה טענה קניינית. ואינה נכונה שכן קיים שטח טכני לשימוש הבניין.</p> <p>8. לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה. הטענה אינה נכונה.</p> <p>9. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. הטענה אינה מתקבלת.</p> <p>10. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.</p> <p>11. סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. הטענה אינה מתקבלת.</p>	<p>1</p>

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.12.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 3 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' 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 פרסקו 08.10.2024

בית משותף, ובו 11 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 22.03.2023

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 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.
העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמוד לבינוי מתוכנן.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,768.00.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

עמ' 181

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5,068.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
הוצג פרט גדר בקרבת העצים לשימור.

08.10.2024 מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו

הוטען אישור פיקוד העורף לפטור המבוקש.

08.10.2024 אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו

יש להציג פרישת גדר קדמית בגובה של 70 ס"מ. נוסף תנאי טכני.

12.03.2023 קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר

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 - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	9.00	20.00	7.00	שימור	2,614.00
2	פיקוס בנימינה	9.00	20.00	5.00	שימור	2,614.00
3	מיש דרומי	6.00	20.00	4.00	כריתה	2,036.00
4	שיח נוי מעוצה	1.00	10.00	1.00	כריתה	
5	הדר מינים	4.00	15.00	3.00	כריתה	
6	בוהיניה מגוונת	7.00	20.00	4.00	כריתה	1,357.00
7	תות לבן	5.00	20.00	4.00	כריתה	1,583.00
8	אזדרכת מצויה	11.00	20.00	5.00	כריתה	792.00
9	גויאבה מצויה	3.00	20.00	2.00	שימור	1,470.00
10	פיקוס בנימינה	5.00	20.00	5.00	שימור	2,614.00
100	ספיון השעווה	6.00	20.00	3.00	שימור	2,815.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 11.01.2024)

המבוקש טרם בנוי

טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 03.12.2023)

המלצה לתת היתר

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 31.12.2023)
המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
 - הוספת בריכת שחייה פרטית במפלס הגג הטכני
- כולל תמריצי תמ"א 38:**
- הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - תחנת מעלית בקומת הגג
 - בנייה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)
 - הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
 - תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ
 - תכנון יחידת דיור בקומת הגג
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועוברת בדיקות יציבות וחוזק. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה. קיים שטח טכני לשימוש הבניין. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית, סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪.
9	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.
10	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. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
---	-------

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

אלחנן זבולון: לגבי סעיף 4 להתנגדות של לאה בלחש, היא טוענת שהם רוצים ממ"דים והיזם לא נותן להם ממ"דים, היא טוענת שאם אפשר ממ"דים אז רצוי לתת ממ"דים. אם יש בעייה שאי אפשר לעשות שם מיגון כי קוי מגרש בעייתיים, הטענה אמורה להיות כתובה.

רוני רבנר: אנחנו בתוספת בנייה, תוספת של ממ"דים, אנחנו דורשים דבר ראשון כל עוד ניתן להוסיף אותם לבניין ולא בתוך הבניין עד קוי בניין מסוימים. הבניין הזה במקור בנוי מעל ומעבר לקוי הבניין, אם היזם רוצה להוסיף ממ"דים הוא צריך להיכנס לתוך הדירות ולקחת משטח הדירה למטרת החיזוק.

מיטל להבי: מה הפער בין קוי בניין לקוי מגרש, קו החזית?

רוני רבנר: קוי הבניין על פי קוי הבניין הצדדי, היום זה 2.53 לבניין קיים. אחורי 5 לפי 4.62 הבניין.

מיטל להבי: לפי החוק, מבחינת ממ"דים אפשר להתקרב לקוי בניין אחורי.

רוני רבנר: זאת לא התוכנית שהוגשה לנו.

מיטל להבי: או.קיי, יכול להיות שבאים אליו, ולומר לו להגיש מחדש.

אודי כרמלי: אם הוועדה רוצה לשנות את מדיניותה ולהגיד לכל בקשה שמגישה לסרב לה מכיוון שלא נעשו ממד"ים וחניות.

מיטל להבי: פה יש אשה שמתנגדת, אני חושבת שאם מישהו מקבל לעצמו את קומת הקרקע ומקבל עוד קומה וחצי, ובנוסף הוא מקבל בריכת שחייה, הוא צריך להתאמץ לתת קצת יותר גם לבעלי הדירות.

הלל הלמן: בבקשה של תמא 38 ככל שהרחבת את הדירות אתה צריך לעשות ממ"דים אלא אם כן הרשות המוסמכת, קרי פיקוד העורף, אישרה פתרונות חלופיים, וזה מה שקרה כאן.

מיטל להבי: יש להם מקלט למספר דיירים מסוים, אתה מוסיף 11 יחידות דיור ואתה מקטין את המקלט כי אתה שם בו את כל מערכות המים. אחת מהטענות שלה מקטינים את המקלט. גם מוסיפים יחידות דיור וגם מקטינים את המקלט זה נראה הגיוני.

הלל הלמן: אני לא מתווכח, עדיף שהיה יכול לעשות כאן הריסה ובנייה מחדש, יש שיקולים רבים בקידום בקשות להיתר, זאת המסגרת שאנחנו פועלים בה. אם בקשה הוגשה כמו שאמרתי עם פתרונות של ממ"דים ומקלט ופיקוד העורף מאשר את זה, אנחנו מאפשרים להם להתקדם. אם הוועדה רוצה לשנות את הכללים בהקשר הזה ולדרוש ממ"דים בכל בקשות תמא 38, בלי שום אפשרות אחרת.

מיטל להבי: איפה שאפשר יש פה התנגדות, אנחנו רוצים לקחת את ההתנגדות בחשבון.

עמ' 185

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

אודי כרמלי: ברגע שעכשיו תקבלי את ההתנגדות הזאת, מחר בבוקר, לא תוכלי יותר להגיד לאף אחד אחר 'אנחנו כן מאשרים לך במקרה הזה כן, במקרה הזה לא'. את רוצה את התקדים הזה, תקבלי בבקשה. זה אומר שחצי מהבקשות כאן לא יגיעו לשימות.

מיטל להבי: ולא עושה ממ"ד לא נתקלתי. בגלל שיש כאן התנגדות שצריכים לקחת אותה בחשבון. אני מוכנה לקבל את הטיעון שלא עושים ממ"ד, אבל קשה לי לקבל גם לא עושים ממ"ד וגם מקטינים מקלט.

ליאור שפירא: בואו נשקול את זה, את יודעת כמה יחידות דיור יהיו בסוף בבניין הזה, יש שם 8 יחידות דיור בסך הכל אחרי התמ"א נכנסנו עם 5 נוספו 3, זאת אומרת שיש 5 דירות שהם מסכימים, את רוצה להגיד שהם לא מבינים מה הם העדיפו, בגלל שהחלטת לבנות 3, ואתם לא יודעים מה החלטתם.

מיטל להבי: אני מוכנה לקבל את הטיעון שלא עושים ממ"ד, קשה לי לקבל גם לא עושים ממ"ד וגם מקטינים מקלט. **אודי כרמלי:** הם קיבלו עיבוי קירות, רוב הדיירים כן רוצים, אז תגידי להם לא. **אלחנן זבולון:** השאלה אם הם רוצים או מתפשרים.

ליאור שפירא: בסך הכל 3 דירות הם מקבלים שם. איזה שריר הוא יכול לעשות להם.

מלי פולישוק: הוא גם לא נותן להם חנייה, כי הם רוצים בית חזק, בית חדש.

אלחנן זבולון: בתחילת התהליך היזם מבטיח, אנשים חותמים ובסוף הוא מגיש בקשה שלא תמיד תואמת. **ליאור שפירא:** אתם רוצים שנזמין אותם, לשמוע אותם?

מלי פולישוק: אמרתם שאנחנו לא יכולים לדרוש ממ"ד וזה לא תמיד נכון שיהיה ממ"ד, אבל אם יש התנגדות שווה לבדוק את הנימוקים, למקרים אחרים שזה יהיה יותר ברור.

אודי כרמלי: תמיד אפשר ממ"דים, השאלה היא מה המחיר. אנחנו בסוף צריכים להיזהר בכמות הסמכויות שאנחנו לוקחים על עצמנו, בגלל זה אנחנו מסתמכים על פיקוד העורף, יכול להיות שיש הרעה בתנאי המיגון כל עוד עומדים בתנאי פיקוד העורף, שראו את התוכנית. כנראה שזה חלק, צריך להבין שזאת סוגיה רוחבית עקרונית, לא יכולים לעמוד בפני החלטת הוועדה שאומרת X והשכן אומר Y. לא משנה אם הוגשה התנגדות. ההחלטה שלכם היא ציבורית, אם מקבלים את ההחלטה הזאת שאנחנו מעדיפים את הממ"דים על פי כל פינות המיגון האחרים, בניגוד לעמדת פיקוד העורף, זאת עמדה שהוועדה יכולה לקבל, זאת עמדה גורפת.

מיטל להבי: פה הגישו התנגדות, צריך להתייחס אליה. בהתנגדות שהוא מגיש הוא גם מדבר על הרעת תנאי מיגון, ואני חושבת שזה משהו שצריך להסתכל עליו.

מלי פולישוק: יש לא מעט בתים בתל אביב שגרים שם אנשים ותיקים ולא כולם עשירים וחזקים.

ליאור שפירא: לדעתי הם מאוד שמחים שיש להם מעלית וגם מרפסת, ההערה שלי באה לעניין שהם חותמים ולא יודעים כלום. הם מקבלים חיזוקים, אבל הם שקלו את זה, הם רוב מוחץ. אם מסקרן אתכם נזמין אותם. לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לדיון הבא ולהכניס את זה לוועדה הקרובה.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לשיבת הוועדה הקרובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	24-0394	תאריך הגשה	18/03/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שניאור זלמן 21, טשרניחובסקי 33	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6911/93	תיק בניין	0363-021
מס' תב"ע	2720, 2363, 9009, 9086, 9087, ג, ע, 1, תמ"א/1,	שטח המגרש	387.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרלין - סטלה זלמן שניאור 21 בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	טובה וולנוב	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	שרה בר אלי	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	איריס סלע	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	גרסיה חמדה בר אלי	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	אריאל אברהם קריל	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	דוד מינילו	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	חיים בר אלי	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	משה בר אלי	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	אפרים כפיר	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	דניאל ברוך	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	רות ברפאל	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	אבנר סלע	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	איתן סלע	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	בצלאל בר אלי	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	רינה סלע	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	סרנה לרנר	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
בעל זכות בנכס	אשר ברפאל	שניאור זלמן 21, תל אביב - יפו 6332630
עורך ראשי	איתי נבון	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מתכנן שלד	יובל ארזוני	גולדה מאיר 7, חדרה 3840507
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלכסנדר קרלין	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מצב קיים:

התאמה לתב"ע 2720, 2363 - לב העיר, מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5 ו-6. רחוב שאינו ראשי באזור הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות:	לפי תכנית 2363		

עמ' 187

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי ממוצא של 75 מ"ר פלדלת = 942.27 מ"ר/75 = 12 דירות לפי תמ"א 38 דירה אחת בגג סה"כ 13 דירות התאמה למופקדת: מספר דירות בקומה החדשה יהיה עד מס' דירות הקיים בקומה טיפוסית לפי היתר (2) בקומת הגג: (לפי מפתח 70) דירה אחת בקומת הקרקע- תוספת דירה בשטח של לפחות 35 מ"ר כולל מרחב מוגן	11 דירות 2 דירות בקומה החדשה בהתאם להוראות התכנית דירה אחת בהתאם. מרחב מוגן מוצע בתת הקרקע. סך שטח הדירה 45 מ"ר כולל מרחב מוגן.	
שימושים מותרים	מגורים	מבוקש שימוש חורג מחנות בהיתר למגורים. ניתן לאשר בהתאם לשימושים המותרים.	

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני ועדת משנה לתכנון ובניה לצורך תיקון טעות שנפלה בחו"ד שאושרה בוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר קבלת הבהרה מעורכי הבקשה התברר כי נפלה טעות בחו"ד הבקשה שאושרה בוועדת משנה מתאריך 29/01/2025. בוועדה אושר "הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף, קרקע וקומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף" מבדיקה חוזרת שנעשתה נראה שמדובר על "שימוש חורג להסבת חדר הסקה במרתף למשרד עצמאי בקומת המרתף"

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י רוני רבנר)

1. לתקן את סעיף מס' 1 להחלטה מיום 29/01/2025 ותחת האמור "הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף, קרקע וקומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף" ירשם "שימוש חורג להסבת חדר הסקה במרתף למשרד עצמאי בקומת המרתף"

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,357 ט. 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#	התנאי
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	הריסה בפועל של כל החורג
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים תוספות וחזוקים מכח תמ"א 38 במגבלות תכנית לב העיר בבניין בן 4 קומות מעל קומות מרתף, הכוללים:

1. **בכל הקומות:** הוספת קירות חיזוק, שינויים בגרם המדרגות ותוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
 2. **בקומת המרתף:** תוספת ממ"ד כשטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה המבוקשת בקומת הקרקע בשימוש חורג מהיתר, הריסה ובניה חדשה להסדרת מדרגות הכניסה למשרד הקיימות בהיתר ממרווח הצד להתאמה לתקנות הנגישות ושימוש חורג מחדר הסקה למשרד לצמיתות
 3. **בקומת הקרקע:** שימוש חורג מהיתר מחנות למפלס העליון בדירת דופלקס עם שטח נלווה במרתף (ממ"ד)
 4. **בקומות הקיימות א- ג:** הסדרת סגירת מרפסות בחזית לרח' שניאור זלמן, סגירת מרפסות בחזית לרחוב טרומפלדור וסגירת מרפסות בחזית הצד הצפון מערבית. תוספת 2 מסתורי כביסה בחזית הצד הצפון מזרחית. בקומה א' מבוקשת הריסת מרפסת בחזית הצד הצפון מערבית.
 5. **קומה ד' חדשה:** קומה בקונטור הקומה שמתחת עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות ו-1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות. המרפסות המוצעות פתוחות ובקונטור המרפסות הקיימות בקומות מתחת.
 6. **קומה ה' חלקית חדשה:** מכילה יח"ד אחת עם ממ"ד וג'קוזי בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה הפונה לשתי החזיתות.
 7. **על הגג העליון:** שטח גג משותף פתוח עבור מערכות ושטח המוצמד לדירה מתחת (מס' 12) עם בריכה פרטית
 8. **בחצר:** גיבון ונטיעות, גדרות בקווי המגרש, נישות לאשפה ולגז
- סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד (7 קיימות + 4 חדשות) ומשרד

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל מרתף המשמש כמקלט וחדר הסקה. בבניין 7 יחידות דיור וחנות בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניין חדש בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור 7 דירות וחנות בקומות הקרקע, חדר כביסה על הגג, מעל מרתף עבור מקלט וחדר הסקה.	1955	480		
שימוש חורג למשרד בקומת המרתף	1997			

בעלויות:

הבניין רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות. המרתף רשום בתת חלקה נפרדת. בנוסף במגרש יש חלקה נפרדת נוספת השייכת לחברת חשמל ובה קיים חדר טרנספורמציה. הבקשה חתומה בידי בעלי כל חלקות המשנה. **נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע 2363, 2720 - לב העיר, מדיניות תמ"א 38 ותכנית מופקדת לרובעים 5 ו-6. רחוב שאינו ראשי באזור הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2720: 5 קומות לפי תמ"א 38: (לפי פרסומים 77-78) קומה + קומה חלקית בתכסית של 50% התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב שניאור זלמן		2.70 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
קדמי לרחוב טשרניחובסקי	4.00 מ'		
צדדי צפון מזרח	4.00 מ'	1.46 מ' קו מרפסות קיימות מבוקשות לסגירה.	
צדדי צפון מערב	3.00 מ'	2.35 מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	
	3.00 מ'	6.36 מ' קיים + חיזוק	
	התאמה למופקדת:		

עמ' 191

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה	<p>קוי בניין צדדיים 2.70 מ'</p> <p>קווי הבניין בסך 4 קומות קיימות</p> $154 \text{ מ"ר} * 4 = 616 \text{ מ"ר}$ <p>+</p> <p>ממ"דים</p> $7 * 12.5 \text{ מ"ר} = 87.50 \text{ מ"ר}$ <p>=</p> 703.50 מ"ר <p>+</p> <p>קומת התוספת בקונטור הקומות שמתחת</p> <p>התאמה למופקדת שטחים כוללים:</p> <p>לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים = 1.178.76 מ"ר</p> <p>/ 325% משטח המגרש = 1,257.75 מ"ר (הקטן מביניהם)</p>	<p>קומות קיימות ללא תוספת שטח / ממ"דים</p> <p>קומות התוספת בקונטור בהתאם</p> <p>סך השטח הכולל המבוקש (לפי חישובי עורך) 857.39 מ"ר</p>	
צפיפות:	<p>לפי תכנית 2363</p> <p>לפי ממצוע של 75 מ"ר</p> <p>פלדלת = 942.27 מ"ר / 75 = 12 דירות</p> <p>לפי תמ"א 38</p> <p>דירה אחת בגג</p> <p>סה"כ 13 דירות</p> <p>התאמה למופקדת: מספר דירות בקומה החדשה יהיה עד מס' דירות הקיים בקומה טיפוסית לפי היתר (2)</p> <p>בקומת הגג: (לפי מפתח 70) דירה אחת</p> <p>בקומת הקרקע- תוספת דירה בשטח של לפחות 35 מ"ר כולל מרחב מוגן</p>	<p>11 דירות</p> <p>2 דירות בקומה החדשה בהתאם להוראות התכנית</p> <p>דירה אחת</p> <p>בהתאם. מרחב מוגן מוצע בתת הקרקע. סך שטח הדירה 45 מ"ר כולל מרחב מוגן.</p>	
קומת הגג (ג) תכסית	50% מהקומה שמתחת	מבוקשת קומה בתכסית של 65% משטח הקומה	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות

עמ' 192

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
להקלות.	<p>שמתחת.</p> <p>נסיגות: 3.00 מ' בחזית לטשרניחובסקי 1.20 מ' בחזית לשניאור זלמן</p> <p>גובה 4.50 מ'</p> <p>מבוקשת מצללה מבטון מילוא אלומיניום שטח בהתאם נסיגת מצללה בהתאם גובה 3.00 מ' נראה פרט וחומר המצללה.</p>	<p>2 מ' מחזית ראשית ו-1.20 משאר החזיתות</p> <p>גובה קומה נטו 2.70 מ' גובה קומה ברוטו 4.00 מ'</p> <p>פרגולה מחומר קל</p> <p>שטח כיסוי עד 1/3 משטח מרפסת הגג</p> <p>בנסיגה של 1.20 ממעקה הגג</p> <p>התאמה למופקדת: תכסית - 65% (=120 מ)</p> <p>נסיגות בבניינים פינתיים: 3.00 מ' מחזית אחת ו-1.20 מ' מהחזית השניה</p> <p>הוגבה המירבי לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג החלקית.</p> <p>מצללה: - בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה - עד גובה 3.00 מ' ברוטו - הצגת פרט וחומר המצללה</p>	<p>נסיגות</p> <p>גובה הקומה</p> <p>מצללה</p>
ניתן לאשר לשם חיזוק הבניין.	גובה קומה ד' 3.54 מ' עבור תקרת מעבר לחיזוק יתר הקומות בהתאם.	עד 3.30 מ' ברוטו	גובה קומה
	בהתאם	<p>לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות.</p> <p>בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות.</p> <p>התאמה למופקדת: מרפסות חדשות בקומות התוספת חזית קדמית ואחורית הבלטה לא תעלה על 1.60 מ'</p>	מרפסות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח המרפסות בולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ובמוצע של עד 12 מ"ר ליח"ד. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות בחזיתות לרחוב	שטח מרפסות בהתאם. ממוצע מרפסות בהתאם. מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בשתי החזיתות.	הדבר עבר בתיאום מוקדם וקיבל אישור מחלקת השימור
בריכה על הגג	מיקום - בגג עליון או תחתון גובה - כגובה מעקה הגג נסיגה - 1.00 מ' ממעקה הגג - מיקום המערכות הטכניות - פרט הבריכה	מבוקש ג'קוזי בשטח מרפסת הגג בקומת הגג החלקית ובריכה בשטח גג פרטי במפלס הגג העליון. - מידות ג'קוזי בהתאם - מיקום ג'קוזי ובריכה בהתאם - נסיגות ג'קוזי ובריכה בהתאם - נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה ולג'קוזי	יש לצרף פרט ג'קוזי. ניתן תנאי לתיקון
מזגנים	בגג העליון במרפסות פתוחות שאינן בחזית קדמית חזיתות צד ואחוריות במסתורים אחידים	בהתאם. במסתורי כביסה ועל הגג העליון.	
מסתורי כביסה	הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין הצדדי או האחורי כפתרון אחיד ורציף	בהתאם.	

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.	בקומת התוספת מבוקש שינוי בפרופורציות המרכיבים האדריכליים.	הדבר עבר בתיאום מוקדם וקיבל אישור מחלקת השימור
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תנאי לסגירת מרפסות	מבוקשת סגירת מרפסות בקומות הקיימות בחזיתות הקדמיות, מבוקש שינוי בממדים בקומת התוספת.	הדבר עבר בתיאום מוקדם וקיבל אישור מחלקת השימור

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחיידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות, או תידרש פתיחתן במקרים הבאים: מרפסות מעוגלות או מצולעות, מרפסות זיז פינתיות.</p> <p>סגירת המרפסת תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי הצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין.</p> <p>מרפסות חצי שקועות- סגירת המרפסות תעשה במישור הבניין באופן אחיד.</p> <p>בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות.</p>		
קומת הגג	<p>הגג התחתון והעליון יהיו שטוחים</p> <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הכניסה.</p>	<p>בהתאם</p> <p>בהתאם</p>	
חומרי גמר	<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
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומת מרתף אחת	

עמ' 195

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה קומה 2.50 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	משרד ממ"ד בשטח נלווה ליחידת דיור מחסן משותף	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם משטח הדירה.	
תכנית וניהול מי נגר:	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	בהתאם.	

תקנות:

הערות	כן/לא	תקנה
	כן	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	שטח המצללה
	כן	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
	כן	מרפסת
	כן	פיתוח שטח /גדרות
	כן	ברכות שחיה
	כן	מפלס כניסה קובעת
	כן	חלחול

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ חדר הסקה לשימוש של משרד עצמאי לתקופה של לצמיתות
2	שימוש חורג מהיתר מ חנות לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות
3	פרגולה מבטון
4	מיקום בריכה בקומת הגג העליון
5	הקלה מקו בניין קדמי ממרחק 4 מ' עד 2.4 מ' לטובת קיר חיזוק המבנה
6	ביטול נסיגה בגג לקו בניין צדי 0
7	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד
8	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר
9	הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת

עמ' 196

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

#	הקלה
	קרקע/קומה מפולשת
10	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 12 יח"ד
11	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צפון
12	ניוד זכויות להשלמת נפח הקומה בקומת הגג מתמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 09/02/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאישור שימוש חורג במשרד לצמיתות לפי ע'1
2	ניתן לאש לאור כך שהשימוש מותר מכח הוראות התוכנית ובהתאם לצפיפות המותרת.
3	ניתן לאשר בהתאם להוראות התכנית המופקדת.
4	ניתן לאשר בהתאם להוראות התכנית המופקדת.
5	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
6	ניתנת לאישור בהתאם להוראות התוכנית המופקדת וללא חריגה בשטחים ובתכסית.
7	אינה נדרשת שכן המבוקש אושר בהיתר ומבוקשת כאת התאמה לתקנות הנגישות בלבד.
8	אינה עניינית לא מבוקש בבקשה
9	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
10	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
11	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
12	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 20.11.2024)

המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.11.2024

הבקשה היא תוספת 3 יחידות דיור חדשות בשטח עד 120 מ"ר ומשרד בשטח 40 מ"ר

דרישת התקן: 3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה, לכן פתרון לדרישת התקן יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר,

עמ' 197

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

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 20.11.2024

נישה אשפה מפוצלת שאושרה בשלבי הייעוץ מול מחלקת הרישוי.

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 - שרה בובליל לסקה 13.09.2023

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 1,357 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 17.11.2024

התכנון המוצע מאושר.

סכמת החלול תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.09.2023

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.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.

התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.

להלן חוות הדעת של דוד מהנדסים הכוללים דרישות אשר יש להתייחס אליהם בהגשת בקרה הנדסית שלב ב':

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	פלפלון דמוי אלה	6.00	12.00	6.00	שימור	1,266.00
2	פלפלון דמוי אלה	6.00	12.00	4.00	כריתה	633.00
3	תבטיה הרדופית	4.00	18.00	3.00	כריתה	724.00
4	ברוש גדול פירות	3.00	12.00	3.00	כריתה	0.00
5	ברוש גדול פירות	2.50	12.00	2.00	כריתה	0.00

חוו"ד פיקוח

(ע"י אשר פדי 09.10.2023)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נבנה טרם נהרס

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 28.09.2023)

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 ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים
וללא שינוי "

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.12.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 93 בגוש 6911 בבעלות פרטית .

מגירה 100
סומנה גדר בגבול חלקת מבנה הציבור וצויין מלל "גובה 2מ" בחתך א-א .

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.

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.10.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספת קומות וחזוק בניין לפי תמ"א 38 . בניית קומה מלאה מעל הבניין הקיים,
הוספת קומה בנסיגה על הגג וכן הוספת מעלית אל גרעין הבניין. הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף-
קומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף, ולשימוש חורג לדירה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ללא
שינוי בשטח.

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מ חדר הסקה לשימוש של משרד עצמאי לתקופה של לצמיתות
- שימוש חורג מהיתר מ חנות לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות
- פרגולה מבטון
- מיקום בריכה בקומת הגג העליון
- ביטול נסיגה בגג לקו בניין צדי 0

- **הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד**
- **הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר**

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הקלה מקו בניין קדמי ממרחק 4 מ' עד 2.4 מ' לטובת קיר חיזוק המבנה
- הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 12 יח"ד
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צפון
- ניוד זכויות להשלמת נפח הקומה בקומת הגג מתמ"א 38.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,357 מ ² .
8	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת

עמ' 200

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

#	תנאי
	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	הריסה בפועל של כל החורג
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספת קומות וחיזוק בניין לפי תמ"א 38. בניית קומה מלאה מעל הבניין הקיים, הוספת קומה בנסיגה על הגג וכן הוספת מעלית אל גרעין הבניין. הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף-קומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף, ולשימוש חורג לדירה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ללא שינוי בשטח.

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מ חדר הסקה לשימוש של משרד עצמאי לתקופה של לצמיתות
- שימוש חורג מהיתר מ חנות לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות
- פרגולה מבטון
- מיקום בריכה בקומת הגג העליון
- ביטול נסיגה בגג לקו בניין צדי 0
- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד

• הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הקלה מקו בניין קדמי ממרחק 4 מ' עד 2.4 מ' לטובת קיר חיזוק המבנה
- הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 12 יח"ד
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צפון
- ניווד זכויות להשלמת נפח הקומה בקומת הגג מתמ"א 38.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,357 ט"מ.
8	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

עמ' 202

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

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

תנאים לתעודת גמר

#	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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול .
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	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.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	הריסה בפועל של כל החורג
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

רוני רבנר: טעות סופר בהחלטת הוועדה, אישרנו הסבת משרד בין 3 קומות שבמרתף קרקע וקומה ראשונה למשרד עצמאי, הם מבקשים רק את קומת הקרקע להפוך למשרד למקצוע. **ליאור שפירא:** לאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לתקן את סעיף מס' 1 להחלטה מיום 29/01/2025 ותחת האמור "הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף, קרקע וקומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף" ירשם "שימוש חורג להסבת חדר הסקה במרתף למשרד עצמאי בקומת המרתף"

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,357 ט.
8	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

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/ות בקומת

עמ' 204

מידע: 23-00279 רישוי: 24-0394 ת.בניין: 0363-021

#	תנאי
	הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	הריסה בפועל של כל החורג
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0764	תאריך הגשה	10/04/2025
	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	הרימון 7	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6110/143	תיק בניין	0753-007
מס' תב"ע	196, 196 א, 3450, 3729 א, 648 ע, תמ"א/1	שטח המגרש	261.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עדי עיני ישר	פקיעין 14, תל אביב - יפו 6228623
מבקש	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
בעל זכות בנכס	עדי עיני ישר	פקיעין 14, תל אביב - יפו 6228623
בעל זכות בנכס	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
עורך ראשי	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת קוטג' קיים בן 2 קומות אשר בנוי בקירות משותפים מלאים עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (הרימון 5) ומכיוון מזרח (הרימון 9). ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקירות משותפים, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד, הכולל:

בקומת המרתף: חדר משחקים, מחסן, חדר רחצה, חדר מכונות בריכה, מיכל איזון ובור בריכה. גישה בגרם המדרגות של הבניין, אוורור באמצעות חצרות אנגליות בחזית קדמית ואחורית.

ב-2 קומות הבניין: יחידת דיור אחת עם גרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין. ממ"ד בקומת הקרקע, מרפסת גג בקומה השנייה.

בעליית הגג: מפלס עליון לדירה עם מרפסת גג בחזית האחורית.

בחצר: משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חנייה במרווח הקדמי בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי עבור רכב 1 מקורה בפרגולה קלה, נישות לבלוני גז ואשפה בגדר הקדמית, פילר רשת ומונה חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פרגולה לכיוון חצר אחורית ובריכת שחייה במרווח האחורי.

מצב קיים:

בית פרטי קיים בן 2 קומות, בקיר משותף משני צידיו. עבור 1 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1949	464		בניין בן קומה אחת עבור 1 יח"ד
	1955	476		לשינויים בקומה א' והוספת קומה ב' עבור 1 יח"ד. (קוטג')
	2006	06-0629		שינוי חזיתות, השלמת והגבהת גדר חלקית בגבול המגרש, הגבהת מעקה מעל מבנה עזר, הסדרת שני מקומות חניה במרווח הקדמי, הקמת פרגולה מחומר קל בחזית האחורית, הכל בבית

עמ' 206

מידע: 23-02173 רישוי: 25-0764 ת.בניין: 0753-007

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מגורים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (קוטג')

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתכנית א3729 (רובע 4), רחוב לא ראשי בתחום התכניות לבניה נמוכה, אזור מגורים ב, מגרש לקוטג'ים לפי תוכנית 196 ובריכה לפי תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: 2 קומות וחדר יציאה לגג/עליית גג	2 קומות ועליית גג	2 קומות ועליית גג	
צפיפות 1 יח"ד	1 יח"ד	1 יח"ד	
קווי בניין (לפי תכנית 196): קדמי לרחוב הרימון: צדדיים: אחורי:	5.00 מ' 2.5 מ' / 0.00 מ' (קיר משותף) 4.50 מ'	5.00 מ' מזרחי ומערבי: 0.00 מ' בקיר משותף 6.75 מ'	מבוקשת בנייה בהמשך קיר משותף. בוצע פרסום והוצגה הסכמת השכנים.
גובה קומה עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	3.30 מ'	
זכויות בניה: שטחים עיקריים לפי א3729 שטחי שירות לפי תכנית 196 תוספת לשטחים עיקריים לפי תכנית 3450	25% לקומה טיפוסית (50% ב-2 קומות) 25% = 65.25 מ"ר לקומה סה"כ: 130.5 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת: 18-מ"ר למבנה עזר מקורה 24-מ"ר לחדר מדרגות -מ"ד (באישור פקע"ר) המרת השטח של עד 18 מ"ר למבנה עזר לשטח עיקרי סה"כ: 130.50 מ"ר + 18 מ"ר = 148.50 מ"ר	בהתאם לחישוב גרפי: קומת קרקע: כ-95.36 מ"ר קומה ראשונה: כ-52.99 מ"ר סה"כ כ-148.35 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>עליות גג (לפי תכנית 3729א): בינוי ותכנון עתידי גובה</p>	<p>בקיר משותף לא יותר עירוב של עליות גג וחדרי יציאה לגג וכן, תוצג תכנית עתידית כוללת למבנה בכללותו</p> <p>לא יעלה על 7.00 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג</p>	<p>מוצעת עלית גג בקיר משותף עם מבנה קיים לו יש עלית גג. בהתאם.</p>	
<p>שיפוע הגג</p>	<p>לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40% מכל צד</p>	<p>בהתאם 40%</p>	
<p>חיתוך מישור הגג</p>	<p>יותר רק לטובת מרפסת גג בחזית האחורית ששטחה לא יעלה על 40% משטח הגג</p>	<p>ללא חיתוך. מוצעת מרפת גג בחזית אחורית בשטח 32% משטח הגג.</p>	
<p>מתקנים טכניים</p>	<p>ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. קולטי שמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו</p>	<p>מבוקש שטח מזגנים בגג העליון בצמוד לגג הרעפים. ניתן לאשר.</p>	
<p>בריכת שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע לפי תכנית 2754 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה</p>	<p>-לא יותר קירוי לבריכה אלא במסגרת השטחים המותרים</p> <p>-יידוע החלקות הגובלות</p> <p>-מיקום: לא תמוקם בריכה במרווח הקדמי</p>	<p>בהתאם.</p> <p>בוצע פרסום</p> <p>בהתאם. במרווח האחורי הצפוני.</p>	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>קומות:</p>	1	1	
<p>גובה:</p>	<p>בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו</p>	3.10 מ'	
<p>שימושים:</p>	<p>שטחים נלווים (כגון: מחסן, חדר משחקים), משרד לבעל מקצוע חופשי המשרת את בעלי קוטג' בלבד.</p>	<p>מחסן, חדר רחצה וחדר משחקים, חדר מכונות בריכה, מיכל איזון ובור בריכה.</p>	
<p>שטחים</p>	שטחים נלווים צמודים לדירות	בהתאם	

עמ' 208

מידע: 23-02173 רישוי: 25-0764 ת.בניין: 0753-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נלווים ליח"ד	הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.		
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה	בהתאם	
תכסית וניהול מי נגר:	בשטח תכסית המותרת לבניה קומת הקרקע (כולל שטח הממ"ד)	בתכסית קומת הקרקע	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
גדרות ושערים גדר קדמית בקוטג' ובין מגרשים שכנים 1.50 מ' - בהתאם מתקני תשתית וטכניים -בבית פרטי יש לשלב הגומחות במנה הגדר הקדמית. הדלתות לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי. - בהתאם		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
שטח חצרות אנגליות בהתאם.		X	חצר אנגלית
בהתאם לאישור תחנת תנועה וחניה מכון הרישוי, בהתאם להנחיות מרחביות מדיניות הועדה לחניה בבניינים בעלי יח"ד 1, ובהתאם להוראות תכנית רובע 4 כי החניה תוצמד ככל הניתן לגבול המגרש הצידי.		X	חניה

הערות נוספות:

בבקשה מבוקשת בנייה בהמשך לקיר משותף קיים, על פי הוראות תוכנית 3729א' החלה על המגרש יש לבצע פרסום עפ"י סעיף 149 ולהציג הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות במגרש בקיר משותף. לא בוצע פרסום לנושא זה ולא התקבל אישור השכנים בקיר המשותף. ניתנה למבקש האפשרות להשלמת פרסום והצגת הסכמה פוזיטיבית - הדבר הושלם, בוצע הפרסום והוצגה הסכמת השכנים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בקשה להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר האחורית בקומת הקרקע
2	הקלה להארכת הקיר המשותף עם השכן מצד מערב

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אם פרסום לייזוע מכת תכנית 2754 לבריכות
2	אינה הקלה כי אם פרסום מתוקף תכנית רובע 4, הוצגה הסכמת השכנים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 14.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-26.5.25:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 15.05.2025

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1 בשטח מעל 120 מ"ר

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 1 מקום חניה לרכב פרטי בחזית הבניין

חסר: 1 מקום חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

אין התנגדות מבחינה תנועתית לחניה המתוכננת כי בניין בנוי עם קווי בניין 0 משני הצדדים ואין ביטול חניה ציבורית

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים- חניון על פי ת.ב.ע. 3729א' בין רחובות דפני ודרך נמיר ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 28.05.2025

בית חד משפחתי, כלי אצירה נדרשים: 2 פחים בנפח 360 ליטר כ"א
תכנון האשפה מאושר

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 - סטפני רויטמן 09.03.2025

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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,478.90.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,378.90 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 28.05.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-26.5.25:

גמל המים מוצג בחזית המגרש בצמוד לעץ לשימור, גמל המים קיים ואינו משתנה לכן אין סכנה לעץ

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	Plumeria ריחנית rubra	4.00	10.00	4.00	שימור	603.20
2	Fraxinus uhdei מילה ירוקת עד	4.00	20.00	3.00	כריתה	3,217.00
3	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	5.00	35.00	5.00	שימור	3,694.50
9	לא קיים				כריתה	
10	Quercus אלון התבור ithaburensis	3.00	20.00	3.00	כריתה	2,261.90
11	לא קיים				כריתה	
12	עץ לא בוגר				כריתה	
13	עץ לא בוגר				כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 09.03.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 20.03.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 413 בגוש 6110 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 10.04.2025)

המלצה לתת היתר
נבדק- הוצגה :
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן 2 קומות אשר בנוי בקירות משותפים מלאים עם הקוטג'
הצמוד מכיוון מערב (הרימון 5) ומכיוון מזרח (הרימון 9). ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקירות משותפים, בן 2
קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד,

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח
תוכנית 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.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,478.90.
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	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

מיטל להבי: תקנות החנייה קובעות שאפשר לקחת כופר כאשר מספקים פתרון ברור איפה יש חנייה בקרבת מקום, צריך להסתכל על זה, בהמשך לשיחה על כופר החנייה, צריך לבדוק את הדברים גם מול התקנות. **ליאור שפירא:** תודה על ההערה.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן 2 קומות אשר בנוי בקירות משותפים מלאים עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (הרימון 5) ומכיוון מזרח (הרימון 9). ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקירות משותפים, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד,

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חנייה מכוח תוכנית 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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,478.90 ₪.
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	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.

עמ' 213

מידע: 23-02173 רישוי: 25-0764 ת.בניין: 0753-007

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	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	25-1080	תאריך הגשה	12/06/2025
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים

כתובת	אחד העם 42	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6937/36	תיק בניין	0011-042
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זרהי אנגלינה	יהודה הלוי 8, תל אביב - יפו 6513512
בעל זכות בנכס	זיגור רחל	תובל 40, תל אביב - יפו 6789700

מהות הבקשה: (אהובה אכזוב)

הפעלת מעון יום לפעוטות "ציפורה בלרינה בע"מ", בקומת קרקע ובקומה הראשונה, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מרתף

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		465	29.11.29	הוספת קומת מרתף לטובת אחסנה וחדר על הגג לבניין בן 2 קומות למגורים
		1824	19.10.33	תוספת מרפסת לקומה ב' ותוספת קומה ג' עבור אולם, מחסן חדר ומקלחת

הערות נוספות:

- הוגשו ע"י מבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151ב לחוק.
- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-36 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - התחייבות להגשת בקשה לרישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
 - הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.
- בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:
- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת אחד העם 42 בין התאריכים 30/04/2025 עד 15/05/2025.
 - משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 25/05/2025.
 - לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "ציפורה בלרינה בע"מ", בקומת קרקע ובקומה הראשונה עבור 36 פעוטות על פי סעיף 2151ב

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "ציפורה בלרינה בע"מ", בקומת קרקע ובקומה הראשונה עבור 36 פעוטות על פי סעיף 2151ב תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
3	לפחות רבע משטח החצר יהיה מוצל.

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	24-1401	תאריך הגשה	01/10/2024
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	אחד העם 74, נחמני 28	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7455/4	תיק בניין	0011-074
מס' תב"ע	44, 2650	שטח המגרש	542.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויקטור מלץ	בר כוכבא 36, תל אביב - יפו 6342723
בעל זכות בנכס	האגודה לשמירת זכויות הפרט	ת.ד. 29523, תל אביב - יפו 6129401
עורך ראשי	שני לביא טישלר	שדרות המעפילים 36, תל אביב - יפו 6761830
מתכנן שלד	עופר גבריאל	שלדג 16, סביון 5652919

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

אישור לשימוש חורג מהיתר ממחסן למסחר (חדר כושר) לצמיתות, בשטח כ-111מ"ר.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בעל קומת קרקע מלאה + 2 קומות ויציאה לגג טכני. מתחת לקומת קרקע במפלס רחוב קיימת קומת מרתף אחת.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שימוש חורג מדירת מגורים למשרד למקצוע חופשי בקומת הקרקע בשטח כ-85 מ"ר לתקופה של 10 שנים כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר וסגירת המרפסות והחלפת סגירת המרפסת החזיתית בזמן השיפוץ לפי הסיכום 503/92 מ-01.09.92 וכפוף להתחייבויות וערבויות בנקאיות מ-2.09.92 עבור השבחה והבטחת פתרון לסגירת מרפסות.	22/09/1992	92-0686	31/01/1991	91-0120
שימוש חורג מדירת מגורים למשרד מקצוע חופשי בשטח	08/12/1992	92-0870	22/01/1992	92-0144

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
כ-77 מ"ר בקומת קרקע לתקופה של 10 שנים כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ובתנאי שיבוצע תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר.				
סגירת מרפסות במסגרות אלומיניום וזכוכית בדירה בקומת קרקע.	01/04/1992	92-0258	02/02/1992	92-0193
סגירת מרפסות בחזית הצדדית-דרומית בדירה בקומה א' בזכוכית ואלומיניום והחלפת קורות מבטון מעל פתח בחזית לקורות פלדה.	02/06/2005	05-0425	01/12/2003	03-1380
שימוש חורג להיתר מגרג' לדירת מגורים אחת לצמיתות, בקומה התחתונה שמתחת לקומת הכניסה בבניין לשימור.	24/04/2014	14-0119	06/03/2013	13-0470

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות משותפת בן 14 תתי חלקות.
הבקשה חתומה ע"י ויקטור מלץ - המבקש והאגודה לשמירת זכויות הפרט - בעל זכות בנכס.
נעשו פרסומים לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

**מדובר בבקשה לאישור לשימוש חורג ממחסן הנמצא בחלק מערבי של המרתף לחדר כושר.
שטח מבוקש לשימוש של חדר כושר כ-111מ"ר.
הכניסה לחדר הכושר היא דרך חדר מדרגות המשותף של הבניין בקומת מרתף.**

- לפי היתר 483 משנת 1935 בחלק המרתף בו מבוקש שימוש חורג אושרו מחסנים ומילוי אדמה.
לפי היתר 14-0119 משנת 2014 בקשה 13-0470 אושר שימוש חורג מגרג' לדירת מגורים לצמיתות בחלק
הקדמי של קומת המרתף שהוגדרה כקומה תחתונה. שאר קומת המרתף לרבות שטח מוגדל ללא היתרים בו
מבוקש היום שימוש חורג סומן כ"לא שייך לבקשה".

- המבנה נכלל ברשימת המבנים על פי תכנית 2650 ב', שימור ברמת בינלאומית.

- לפי נספח ד', תמריצים לשיקום מבנים לשימור:

סעיף 9 - תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה במסגרת תכנית המבנה לשימור. שטחי האלה
יהיו בנוסף לשטחים עיקריים המותרים בתוכנית התקפה. לאור כך ובהמשך לחוות דעת צוות השימור ניתן
לאשר הגדלת המרתף לפי הקיים בפועל.
סעיף 10 - הרחב השימושים לפיו הוועדה המקומית ראשית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה
לשימור.

א. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותם באופי המבנה ולמתרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור.

ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
בהמשך לחוות דעת צוות השימור ניתן לאשר את השימוש המבוקש לחדר כושר במסגרת הרחבת השימושים.

התקבלה חוות דעת מתוקנת ממחלקת שימור ביום 23.07.2025 שאושרה על ידי אדר' ירמי הופמן, מנהל מח'

השימור:

"מדובר במבנה מגורים בסגנון הבינלאומי, בן שלוש קומות עם מרתף, המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 2650 ב'. מבקשים לאשר בדיעבד את הסבת חלק מהמרתפים לשימוש מכון כושר.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

- ניתן לאשר את השימוש המבוקש מכוח תמריצי תכנית השימור.
- כל שימוש בתמריץ חייב בשיפוץ ושיקום המבנה ופיתוח שטח המגרש.
- מומלץ לאשר הגדלת המרתף לפי גודלו הקיים בפועל (במקום מילוי אדמה בהיתר המקורי) בהתאם לתמריצי תכנית השימור
- בשל היות המבנה לשימור מומלץ על פטור מחניות.

להלן חו"ד מהנדס העיר לבקשה:

- בהתחשב לתרומת השימוש המבוקש לקהילה, ממליץ מה"ע לאשר את המבוקש ללא ביצוע עבודות שיפוץ המבנה ופיתוח המגרש בשלב זה.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים המותרים לשימוש, יש להחזיר את הבקשה לתיאום.
- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.
- תיק התיעוד למבנה אושר בשנת 2010.

- הבקשה תיבדק ע"י איכות הסביבה – מכון הרישוי בנושא אקוסטיקה ורעשים, כתנאי לקבלת ההיתר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן בקומת המרתף לשימוש של מסחר (חדר כושר) לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	עפ"י תוכנית 2650 ב' - נספח ד' - תמריצים לשיקום מבנים לשימור: לפי סעיף 10 - תמריץ - הועדה המקומית רשאית להרחיב את שימושים המותרים במבנה לשימור ושימוש המבוקש הומלץ על ידי מחלקת שימור.

תאריך הודעה אחרונה: 18/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	איגור גרשנזון - אחד העם 272, תל אביב - יפו 6520512	אנו מתנגדים למתן היתר להסבת המחסן לחדר כושר מטעמי רעש. מחסן זה נמצא בכיוון האוויר הצפון מזרחי שהינו השקט היחיד של בניין אחד העם 72 כיום (ממערב - קפה נואר, מזרזום - "הגדה השמאלית" - מטה פוליטי + מחסן קפה נואר). לאור העובדה כי זהו כיוון האוויר השקט היחיד, חדר השינה

נימוק	מתנגדים	#
<p>פונה לכיוון זה.</p> <p>חדר כושר צפוי לייצר רעש הן מוקדם בבוקר והן מאוחר בערב ע"י מספר מנגנונים: א. התכנסות ומעבר של מתאמנים, ב. מוזיקה.</p> <p>הוספת גורמי רעש נוספים עלולים לפגוע משמעותית באיכות החיים בבניין המגורים שלו.</p>		
<p>אנו הבעלים והמחזיקים בדירת מגורים בקומת המרתף בבניין ברחוב אחד העם 72, הצמוד לבניין בו הוקם חדר הכושר בגינו הוגשה הבקשה, מגישים בזאת את התנגדותנו לבקשה שבנדון. יצוין, כי דירתנו מצויה באותו המפלס של חדר הכושר, והמרחק בינו לבין דירתנו הוא של מטרים ספורים, כאשר חומה נמוכה מפרידה בין הבניינים. תמונות מהן ניתן לראות את הקרבה הפיזית של דירתנו אל מכוון הכושר מצ"ב כנספח א' להתנגדות ז.</p> <p>כפי שיפורט להלן, אישור הבקשה ללא הטלת מגבלות שימנעו מפגעים אשר נגרמים לדיירים באזור, עקב השימוש שנעשה בחדר הכושר, ובחצר הצמודה אליה יש גישה ישירה מחדר הכושר, תפגע משמעותית באיכות חיינו, בשלוותנו, כמו גם בשווי הנכסים.</p> <p>אנו השוכרים מתגוררים בשכירות בדירה זו מעל 10 שנים, מגדלים פעוט בן שנתיים, ויודעים מניסיונו הרע, כי באי חדר הכושר עשו בעבר שימוש בחצר הבניין, בשטח שמחוץ לחדר הכושר, והדבר יצר לנו מפגע משמעותי שהורגש בתוך הבית, של ריח מעישון סיגריות ושל רעש ממתאמנים שהסתובבו בחצר ושוחחו ביניהם ובטלפון. בעבר אף הוצאו מתקני כושר לחצר ונעשה בהם שימוש על ידי מתאמנים, וכן נערכו ישיבות צוות בחצר.</p> <p>השימוש שנעשה בשטח מחוץ לחדר הכושר פגע בפרטיות שלנו, בשל הקירבה הפיזית (מרחק של כמטר וחצי בלבד בין חלון דירתנו לבין החומה המפרידה בין שטחי הבניינים). כמו כן האקוסטיקה בין הבניינים בלאו הכי לא טובה היות ומדובר בבניינים ישנים מאוד ובבנייה צפופה למגורים.</p> <p>מהטעמים שפורטו לעיל, אנו הח"מ, בעלת הדירה והשוכרים, מתנגדים בתוקף לבקשה תמוהה זו שבהכרח תפגע בנו, ובשאר הדיירים בקרבתנו, שחלקם ודאי לא הספיקו לראות בקשה זו אשר הוגשה באמצע אוגוסט, במהלך חופשת הקיץ של הילדים, וכאשר אנו במהלך מלחמה וחלק מהדיירים משרתים במילואים, כך שלא נותר לנו זמן להביא חוות דעת מקצועית שתאשש התנגדות מוצדקת זו.</p> <p>אישור שימוש חורג זה ישנה את אופי הסביבה הקרובה, המוקף בדירות מגורים, ויפגע באיכות חיינו ויגרום לסבל יום יומי.</p> <p>אנו מבקשים מכם לוודא כי אישור הבקשה לא יכלול את שטח החצר מחוץ למבנה חדר הכושר הקיים ולאשש את ההתנגדות המוצדקת אל מול מומחים האמונים על תכנון ובנייה בשטחי מגורים צפופים בלב העיר ויתר הגורמים האחראים על כך.</p>	<p>אילנה מרמון - אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512, יעקב רוזנטל - אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512, מורן אורדנטליך - אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512</p>	2

עמ' 220

מידע: 21-02593 רישוי: 24-1401 ת.בניין: 0011-074

#	מתנגדים	נימוק
		אנו שומרים על הזכות לטעון טענות נוספות ולצרף חוות דעת מקצועיות לפי הצורך והענין לתמיכה בהתנגדות. התנגדות זו נתמכת בתצהיר עו"ד.
3	יגיל קדוש - נחמני 28, תל אביב - יפו 6579446	כבר יש פה המון רעש מהבוקר המוקדם של מתאמנים שבאים והולכים. שיפוץ רציני בתוך הבניין גם ילבה הרבה רעש.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אין מניעה לאשר את השימוש המבוקש. הרעש הצפוי משימוש ביעוד המבוקש אינו מהווה מטרד מעבר לסביר בסביבה העירונית. שעות פעילות חדר הכושר יהיו בהתאם למדיניות העירונית. יינתן תנאי לבדיקה של תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי לעניין הרעש. לכל הטרדה בזמן הפעלת חדר כושר ניתן לפנות למוקד 106.	מומלץ לא לקבל
2	-לא הועלו טענות תכנוניות. לעניין מצוקת חניה שכבר קיימת ברחוב: נושא החנייה נבדק ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי וקיבל אישור. בנוגע ליתר הטענות שאינן תכנוניות יש לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
3	מדובר בשימוש חורג, אשר כבר קיים בפועל, לכן לא נדרש לבצע עבודות נוספות להתאמת החלל לשימוש המבוקש. לבקשה אין דרישה לשיפוץ לפי חוות דעת מחלקת שימור המפורטת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 23.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.07.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 10.2.25

הבקשה כוללת: תוספת שימוש - מסחר במרתף הקיים ששטחו 111 מ"ר במקום מחסנים בבניין לשימור לפי תב"ע 2650

דרישת התקן: 2.22 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

מתוכנן: 0 - מכיוון שבמגרש אין מקום לתכנון מקומות חניה חדשים.

חסר: 2.22 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

לפי תכנית 2650 אפשר לפטור מבנים לשימור מהתקנת מקומות חניה כפוף לשיקולי השימור.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור תקן 0 מקומות חניה היות והבניין לשימור לפי תב"ע 2650.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.02.2025

מוצג מסתור אשפה קיים. לא צפוי גידול משמעותי בנפח האשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 15.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

הוגשה תוכנית מתוקנת

תוכנית תואמת את המצב בשטח

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

1. לאשר את הבקשה בהתאם לתמריצים לשיקום מבנים לשימור הכוללים:

- הגדלת המרתף לפי קונטור מרתף הקיים,

- שינוי שימוש בקומת המרתף

ממחסנים למסחר (חדר כושר) פרטי בשטח של כ-111 מ"ר, בחלק המערבי של קומת המרתף, לצמיתות, במסגרת הרחבת השימושים, בהסתמך על המלצת צוות שימור ומהנדס העיר.

2. לאשר פטור מדרישה להסדר חנייה והבניין הינו בניין לשימור ובהתאם לתב"ע 22650'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן את השימוש המבוקש לחדר הכושר ניתן לאשר במסגרת הרחבת

שימושים, המבוקש אינו דורש עבודות בנייה מאחר וקיים בפועל וניתן פטור משיפוץ חוץ.

חדר הכושר יופעל בשעות בהתאם למדיניות עירונית, הרעש הצפוי משימוש ביעוד המבוקש אינו מהווה מטרד

מעבר לסביר בסביבה העירונית ויידרש בדיקה של היחידה לאיכות הסביבה במסגרת תנאים הטכניים לאחר

החלטת הוועדה, ויתר הטענות שאינן תכנוניות יש לפנות לערכאות המתאימות.

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	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 מכון רישוי - איכות סביבה בנושא אקוסטיקה ורעשים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי
1 ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

חן אריאלי: אני רוצה לומר משהו. העיתוי שזה הגיע לוועדה הוא עיתוי מצמרר. בבנין בנחמני 28, היה רצח בבר-נוער בתאריך 1.8.25, זה נכס של האגודה שמשכירה אותו. הרצח עדיין לא פוענח.

מיטל להבי: אנחנו מדברים על מרתף שהיה גראז' שעבר להיות דירה, אני מבינה שמכח תמריצי השימור אפשר לאפשר לכל אחד לעשות כל דבר בכל שטח, אפשר לקחת מרתף שהיה גראז' ולהפוך אותה לדירה, ואפשר לקחת דירה ולהפוך אותה למכון. 2 דברים מציקים לי, אחד זה בדיעבד, אנחנו מכשירים שימוש בדיעבד. דבר שני, אנחנו לא דורשים שום דבר. אני לא זוכרת אפילו גן ילדים שהגיע לכאן עם בניין לשימור שלא ביקשו ממנו לשפץ את הבניין קודם. אז אם זה תקדים, אני רוצה להבין למה. כי מכון כושר לא נראה לי תרומה לקהילה יותר מאגודה לזכויות הפרט או יותר מ-1001 שיושבים בבניינים לשימור. להיפך, זה נראה לי מטרד לציבור. אנשים יוצאים לחצר האחורית, שומעים מוזיקה ומעשנים.

מלי פולישוק: אני גם שמתי לב, דיברתם על איזון נכון בין הדרישות של הדיירים לבין צרכים אחרים שגם חשובים, השאלה אם אין מגבלה, לא להשתמש בחצר, או איזה משהו אחר כדי כן לשים לב למה שהדיירים מתלוננים.

מיטל להבי: וגם אם נותנים לו את האפשרות מכח התמריצים של השימור, אז את התמריצים של השימור מקבלים על שיפוץ בניין.

הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שמיטל צודקת. זה תמריץ לפי תוכנית השימור אבל הוא צריך לשמר. אם הוא לא משמר, אז מבחינתנו זה שימוש חורג מתוכנית.

הלל הלמן: אתם מדברים על שיפוץ או על שימור?

הראלה אברהם אוזן: זה תמריץ כלכלי לשימור

פרידה פיירשטיין: השימוש הוא שימוש חורג. מה שתמריץ זה רק הגדלה בהתאם לקיים. המרתף כבר הוגדל במשך השנים, היה היתר משנת 1935, מצאנו היתר משנת 2013, שהיה שם שימוש חורג לדירה בחלק הקדמי לגראז'.

הראלה אברהם אוזן: זאת אומרת, השטח שמתווסף למרתף הוא מכוח תוכנית השימור, אבל אם אנחנו נותנים את זה מכוח תוכנית השימור, אז הוא צריך לשמר. בעצם אנחנו מאפשרים לעשות שימוש בתמריצים של השימור אם משמרים. זה גם מה שאומרת תוכנית השימור.

פרידה פיירשטיין: זה בלי התייחסות לכל השטח.

הראלה אברהם אוזן: אני רואה שהשימוש הזה הוא לצמיתות. זה חייב להיות מכוח תמריץ תוכנית השימור.

אודי כרמלי: תוציאו את הבקשה לבדיקה.

מיטל להבי: אני אגיד משהו מעבר לשימור. אם מישהו חופר מרתף יותר גדול מתחת לבית של מישהו, אני לא יודעת אם הבעלות על הקרקע היא שלו, מה זה חופר, זה כמו אחד שבונה על הגג.

הלל הלמן: אין פה תוספת בנייה.

מיטל להבי: היא אמרה תוספת חפירה.

ליאור שפירא: קיבלו את עמדתך, מה כבר יכול להיות יותר טוב מזה. לשוב ולדון.

עמ' 223

מידע: 21-02593 רישוי: 24-1401 ת.בניין: 0011-074

לשוב ולדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 224

מידע: 22-03301 רישוי: 24-0107 ת.בניין:

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0107	תאריך הגשה	21/01/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לה גוארדיה 62א	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/918	תיק בניין	
מס' תב"ע	ג, 9086, 1, ע, 1, קיי, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	2,078.00

כתובת	שם	בעל עניין
עליה ב 4, צפת 1322316	משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	מבקש
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	מבקש
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	הרטה קלוש	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	איריס גור	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	נחמה פיגה	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	רבין חלילי	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	סיגסמונד גירגיו קוטינר	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	רונית יהודיין	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	מיכל פז	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	ארז בר און	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	שירן יהלומה נילסון	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	ירדנה מזור	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	זורן ארד	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	מיכאל קרמר	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	רבקה פנצר	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	חדווה וולף בן משה	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	עירית שיק	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	יהושוע לוינגר	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	רבקה לוינגר	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	עדנה קרייצר	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	יהודיין אמנון	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	אילנה אלי	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	תמיר נילסון	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	אוהד ליבנה	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	נועה פינקלשטיין	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	פרביז חלילי	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	ניסן דדשב	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	אלמירה דדשב	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	סופיה מבשב	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	איליה מבשב	בעל זכות בנכס
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	אילן פיבקו	עורך ראשי
רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	ערן שילר	מתכנן שלד
דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204	זלה רמזי	מורשה חתימה מטעם המבקש
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	תומר רייפמן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הדיון הנוסף:

הוספת תנאים התואמים מכון בקרה במקום בקרת תכן.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאור פנייה יזומה מעורך הבקשה והמבקש ולאור שהבקשה עומדת כיום בתחולת המבנים שבמסלול מכון בקרה, הבקשה מוחזרת לדיון חוזר להחלפת תנאים התואמים מכון בקרה.

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

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 07/05/2025 להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת תנאים התואמים מכון בקרה במקום תנאים של בקרת התכן.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב לה גוארדיה מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הוועדה.

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

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה סמוכה 919.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
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 34286 ₪.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27:
1.	זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור.
2.	זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות וקומת גג חלקית, בניין A מזרחי ובניין B מערבי, עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחריות לכיוון רחוב לה גוארדיה, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919, במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה כמפורט:

ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חניה הכוללים חנויות לרכב נכה, חנויות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.

3. בניין A מזרחי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 30 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:

3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, יחידת מסחר אחת עם ממ"מ הפונה לרחוב לה גוארדיה, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב לה גוארדיה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים.

קומות 1-2 :

6 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד כל אחת, מרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות.

קומות 3-5 :

4 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות.

קומת הגג החלקית:

3 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, לובי קומתי, חדר מדרגות.

על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.

4. בניין B מזרחי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 24 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:

3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, יחידת מסחר אחת עם ממ"מ הפונה לרחוב לה גוארדיה, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב לה גוארדיה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים.

קומות 1-2 :

5 יח"ד בכל קומה (סה"כ 10 יח"ד) המכילות ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות לדירות בחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות.

קומות 3-5 :

3 יח"ד בכל קומה (סה"כ 9 יח"ד) המכילות ממ"ד לכל יח"ד, ומרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית. קומת הגג החלקית:

2 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, לובי קומתי, חדר מדרגות.

על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.

5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.

על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 3.50 מ' לרחוב לה גוארדיה.

רצועה מפולשת לכיוון רחוב לה גוארדיה עם גיבון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חנויות אופניים, מתקני תשתית.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מס' 24-0106 בכתובת הסמוכה יפתח 8 להריסת בניין מגורים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38, הכוללת מרתף משותף עם החלקה הנדונה.

מצב קיים:

על חלקה 918 בגוש 6133 קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38. המגרש הנדון ממקום בשכונת יד אליהו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		832	

היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 18 תתי חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "י.ע.ז. יזמות לבניה והתחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה "תומר רייפמן" וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, בשם 16 מבעלי הזכויות בנכס (88%) חתום עו"ד גרשון שניידר בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית קיי, 2324 (טיפוס ג 89-92) תמ"א 38 / 3 ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון, ראה מטה.
מספר קומות	לפי תכנית 2324 : 3 קומות לפי תמ"א 38 : 3 קומות סה"כ :	בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית	פורסמו לפי סעיף 149, ראה התייחסות בסעיף הקלות.
שטחים עיקריים	מכוח תכנית 2324 : טיפוס 89 : תוספת של 18 מ"ר שטח דירה לאחר הרחבה 107 מ"ר * 6 דירות 642 מ"ר טיפוס 92 תוספת של 18 מ"ר שטח דירה לאחר הרחבה 110 מ"ר * 6 דירות		

עמ' 230

מידע: 22-03301 רישוי: 24-0107 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>660 מ"ר</p> <p>טיפוס 112 - לא מיועד להרחבה 112 * 3 דירות 336 מ"ר</p> <p>טיפוס 144 - לא מיועד להרחבה 144 * 3 דירות 432 מ"ר</p> <p>סה"כ 2070 מ"ר</p> <p>תמריצי תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית בהיתר: 633 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: 78 מ"ר + 633 מ"ר = 711 מ"ר</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 ל-3 קומות חדשות: 3 * 711 מ"ר = 2133 מ"ר</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: 13 מ"ר * 18 יח"ד = 234 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מכוח תכנית מ' ותמ"א 38 : 4437 מ"ר</p>		
שטחי שרות	<p>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K שאושר בוועדה מיום: 11.12.2024 (לא כולל דירות גג)</p> <p>בניינים שאינם גבוהים עם מעלית: 60 מ"ר * 2 גרעינים = 120 מ"ר</p> <p>עבור כל דירה נוספת מעבר ל- 5 דירות בקומה: 4 מ"ר</p>		4337 מ"ר

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>עבור כל מעלית נוספת : 5 מ"ר</p> <p>בניין A : 6 יח"ד בקומה - $69 = 4 + 5 + 60$ מ"ר</p> <p>בניין B : 5 יח"ד בקומה - $65 = 5 + 60$ מ"ר</p> <p>$(65 + 69) * 3$ קומות</p> <p>402 מ"ר</p> <p>שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע:</p> <p>תכסית בניין A : 580 מ"ר</p> <p>תכסית בניין B : 422 מ"ר</p> <p>$(580 + 422) * 45\%$ $= 451$ מ"ר</p> <p>מרחבים מוגנים עבור 49 יח"ד (לא כולל דירות גג - 5 יח"ד) $49 * 12 = 588$ מ"ר</p> <p>סה"כ שטחי שירות: 1441 מ"ר</p>	
עודף של 142 מ"ר	1299 מ"ר	<p>לא כולל דירות גג לפי מדניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ"ר 78 עיקרי :</p> <p>$55 = 4337/78$ יח"ד ללא ג'1</p> <p>סה"כ יח"ד למגרש לא כולל ג'1 : 49 יח"ד</p>	צפיפות

עמ' 232

מידע: 22-03301 רישוי: 24-0107 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5 יח"ד (ג'1) 54 יח"ד סה"כ למגרש	54 יח"ד סה"כ בהתאם	
קו בנין קדמי	9 מ'	3.5 מ'	3.5 מ' - ראה הערות בהמשך
קו בנין צידי	3 מ' לפי מדיניות הועדה צדדי מזרחי ומערבי	3 מ' בהתאם	
קו בנין אחורי	7 מ'	7 מ' בהתאם	
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 8 יח"ד	11 יח"ד	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'	בהתאם	
מרחק בין בניינים	8 מ' לפי מדיניות	10 מ' - בהתאם	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2	2 בהתאם	
שטח קומה	80% משטח המגרש השווה ל- 1662 מ"ר	מרתף תחתון : 1562 מ"ר מרתף עליון : 1551 מ"ר בהתאם	
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	4 מ' 3 מ' בהתאם	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית	עד 65% המהווים : בניין A 377 מ"ר בניין B 274 מ"ר	357 מ"ר 264 מ"ר בהתאם	
שטח ממוצע של	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	

עמ' 233

מידע: 22-03301 רישוי: 24-0107 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דירות			
גובה קומה	3 מ' נטו	2.98 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג	5 מ'	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
מרפסת	כן	לפי תקנות סטייה ניכרת הבלטת מרפסות של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 3.5 מ'. לפי תקנות סטייה ניכרת הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 7 מ' תוך שמירה על מרווח מינמילי של 10 מ' בין גזזטראות בניין מקביל במגרש שכן. בהתאם
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	שטח המגרש: 2078 מ"ר נדרש 15% משטח המגרש = 311 מ"ר מוצע שטח מחלחל בשטח של 444 מ"ר.

הערות נוספות:

<p>חוות דעת צוות התכנון:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3.5 מ' זיקת הנאה על רחוב לה - גווארדיה .- יש להציג קומת קרקע בה הרמפה בתכנית המבנה.- מקובל 2 מבנים על חלקה וחניון משותף .- נסיגה של 2.5 מ' בחזיתות קומת הקרקע ע"פ הנחיות מרחביות . <p>עוגנים זמניים:</p> <p>סעיף 10.ח בתכנית ע1 "בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים."</p> <p>קו בניין קדמי:</p> <p>קו בניין קדמי מוצע לכיוון רחוב לה גוארדיה הינו 3.5 מ' בהתאם לתיאום תכנון, סטייה ממדיניות תמ"א 38, בעקבות שיקולים תכנוניים וניצול זכויות הבניה, קו בניין לפי מדיניות תמ"א 38 הארצית הינו עד 3 מ' . מוצעת חזית מסחרית חלקית לכיוון רחוב לה גוארדיה.</p>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת שטח וקומות בשיעור של עד 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 3 קומות הנדרש לחיזוק כנגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38.
2	בנייה בקו בניין צידי - 3 מ' לכיוון מזרח ומערב במקום 4 מ' בהתאם למדיניות עירונית לתמ"א 38.
3	קו בניין קדמי של 3.5 מ' לרחוב לה גארדיה, כולל זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3.5 מ' בתחום המגרש, לצורך הרחבת המדרכה הציבורית.
4	תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין לבניין שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
5	הבלטת גזזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו בניין תב"ע, המהווה 28% מקו בניין אחורי 7 מ'.

#	הקלה
6	בניה על הגג ללא נסיגה ממעקה צדדי ואחורי בבניה על הגג.
7	מרתף משותף לחניה ומתקנים טכניים משותפים עם חלקה 919 הכולל זיקת הנאה בין החלקות (חלקה 919 רחוב יפתח 8, הוגשה בקשה במקביל) – הקלה לתכנית ע'1.
8	הקמת שני בניינים מגורים בחלקה במרחק של לא פחות מ-6 מ' בין שני בניינים.
9	נסיגה בקומת הקרקע 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב לה גארדיה במקום 3.5 מ'. בשל זיקת הנאה הרחבה למדרכה, בהתאם למדיניות עירונית לתמ"א 38.
10	חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות 1034, 921, 426, 930, 406
11	ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 200 מ"ר המהווים פחות מ-5% השטח התת קרקעי המותר לבנייה.
12	תוספת 31 יחידות דיור מעבר ל-18 הדירות הקיימות (לא כולל דירות לפי תוכנית ג'1) מכח מדיניות עירונית לתמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 03/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 .
2	לא נדרשת הקלה שכן : התכנון הינו לפי מדיניות תמ"א 38 שכן בבנייה של עד 6 קומות וקומת גג חלקית יש לתכנן במרחק של 3 מ' בקווי בניין צידיים.
3	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון ובהתאם לתיאום צוות התכנון.
4	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 .
5	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
6	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי
7	ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 918-919 ורישום זיקת הנאה הזדית מאחר והדבר מיטב תכנונית עם העיר, הסביבה והתשתיות.
8	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון מעלה.
9	לא מדובר בהקלה, לפי הנחיות מרחביות נדרשת נסיגה של 2.5 מ' בחזיתות קומת הקרקע והתכנון נעשה בהתאמה לכך.
10	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה ליידוע בלבד.
11	לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר ומדובר בזכויות ייעודיות וצבועות למרתף שלא ניתן לנייד, הדבר לא בא לידי ביטוי בתכנית.
12	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 .

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אביב בירן בלהוסקי - דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	התנגדות מאת ענת בירן משרד עורכי דין בשם אביב בירן בלהוסקי בכתובת יפתח 6-6א' בניין מזרחי למגרש הנדון - 1. הפרסום נעשה באמצעות שלט ושליחת מכתבים לכתובת יפתח 6א' לתיבת הדואר בלבד, זאת מבלי שהפרסום הומצא למתנגד לכתובתו הרשומה בה הוא מתגורר כנדרש לפי החוק והתקנות. 2. הבקשות להיתר בחלקות 918 - 919 הוגשו ופורסמו בנפרד, זאת כאשר שתי הבקשות הן למעשה בקשה אחת הכוללת תכנון משותף לשתי החלקות. - לא מתוכננת

נימוק	מתנגדים	#
<p>חזית מסחרית לרחוב לה גוורדיה. 3. פרויקט זה לא מקצה שטחים לטובת הציבור הוא אף מבקש לגרוע שטחים מהציבור. 4. מסת התנועה פונה לרחוב יפתח שהוא רחוב צר, המוגדר כסמטה. 5. צמצום המרחק בין הבניינים המוצעים לבין חלקה 1034 (חלקת המתנגד) ויצירת מרחק קטן באופן בלתי סביר. 6. דירת המתנגד פונה לרמפת כניסה לחניון ולקיר גבוה ורחב, הפיכת דירת המתנגד לדירות חשוכות, חסרות אור ואויר. 7. אין הצדקה לאשר הקלה של 3 מ' מקו בנין צידי כאשר ההקלה מבוקשת כלפי חזית ראשית של דירות . הקלה של הבלטת גזוזטרות הפוגעת גם היא במתנגד כאשר היא מגדילה את נפח הבניין . 8. התנגדות להקלות לתוספת שטחים ויחידות דיור ולהקלה לניוד שטחים . לא ברור איך תוספת יח"ד המבוקשת תואמת את הוראות מסמך המדיניות לעניין צפיפות. 9. התנגדות להקלה למרתף משותף וזיקת הנאה עם חלקה 919 - תכנון הכניסה לחניון הוא תכנון פוגעני לציבור כולו משום העדר מעבר ציבור , והן משום קרבתה של הרמפה לחזית הקדמית של מרבית הדירות. ראוי כי הכניסה לחניון תתוכנן במצד המזרחי של המגרש. 10. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים המתנגד מתנגד להחדרת עוגנים לחלקה שלו וכי היא פוגעת בזכויותיו הקנייניות .</p>		

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לקבל חלקית</p>	<p>1. לאחר בירור הנושא מול חברת "טלנכסים בע"מ" נמצא כי הגיע דואר רשום לכתובת בה מתגורר המתנגד בתאריך 05/12/23. בנוסף במסגרת הבקשה הנדונה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצע פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק תוך המתנה של 14 יום למתן התנגדויות בהתאם לנדרש, כאשר במערכת ה-GIS החשופה לכלל התושבים והאזרחים פורסמה התכנית המבוקשת בהתאם לנדרש. 2. הבקשה הנדונה 24-0107 מתייחסת לחלקה 918, מבוקש מרתף משותף בלבד עם החלקה הדרומית 919. קיימת במערכת בקשה במקביל מס' 24-0106 בכתובת יפתח 8. הבקשה תוקנה לעניין החזית המסחרית לכיוון רחוב לה גוורדיה ותוכנה חזית מסחרית חלקית לפי התכניות החלות. 3. הפרויקט תואם עם מחלקת התכנון באזור וכן הוקצו זיקות הנאה לטובת הציבור כגון זיקת הנאה של 3.5 מ' לרחוב לה גוורדיה. 4. התכנון המוצע מתייחס ומציג התחברות למצב הקיים בפועל. פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה. 5-6. התכנון מוצע בהתאם למרווחים המותרים במגרש ובהתאם למס' הקומות המותרות לפי התכניות התקפות החלות על המגרש. 7-9. לפי מדיניות תמ"א 38 ניתן לבנות במרחק צידי של 3 מ' לכן לא מדובר בהקלה. יש לומר שהבקשה נבדקה על ידי כלל הגורמים המקצועיים העירוניים הרלוונטיים ומלווה בהתאם לנדרש ע"י אנשי מקצוע מוסמכים מטעם בעלי העניין. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ובנוסף מספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 54 יח"ד כמתוכנן. מספר הקומות ויחס הבינוי המוצע מתוך המגרש לסביבתו תואמים את מגמת הפיתוח והתכנון במרחב בו ממוקם הפרויקט. המרפסות המבוקשות תואמות את תקנות התכנון והבניה ועומדות בתנאים הנדרשים. 10. הקלה להחדרת עוגנים פורסמה לייזוע ציבור ולא מהווה הקלה, העוגנים הינם זמניים ונועדו לצורך שמירת יציבות הקרקע של המגרשים הגובלים, נוסף תנאי להפקדת העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ובמידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו. הוועדה מטפלת בנושאים תכנוניים בלבד</p>	<p>1</p>

עמ' 236

מידע: 22-03301 רישוי: 24-0107 ת.בניין:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ומבחינה תכנונית ניתן להתיר החדרת עוגנים זמניים. לכן יש לקבל את ההתנגדות רק לעניין החזית המסחרית שכן הבקשה תוקנה בהתאם.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 09.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 18.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-13/02/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-13/02/2024 למגירה 100

הבקשה כוללת:

- מבנה חדש ובו 54 יחידות דיור (35 בשטח עד 120 מ"ר ו-19 בשטח מעל 120 מ"ר) ו-98 מ"ר שטח משרדי - מרתף חניה משותף למגרש מס' 918 (הבקשה הנ"ל) ומגרש מס' 919 (יפתח 8 בקשה מקוונת 23645)

דרישת התקן:

63 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
11 מקומות חניה לאופנועים
54 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

65 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות לרכב נכה, ב-2 קומות מרתף החניה התת קרקעי (5 חניות הן חניות עוקבות עבור הדירות הגדולות)
11 מקומות חניה לאופנוע ב-2 קומות מרתף החניה התת קרקעי
54 מקומות חניה לאופניים: 27 בשטח הפיתוח ו-27 מקומות חניה בחדרי אופנים משותפים בשטח הבניין.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.06.2024

הוטען אישור מאיר ראובן מתאריך 17.6.24 במגירה 5200

מתוכננים שני חדרי אשפה במפלס 1- המערבי עם 4 עגלות ומזרחי עם 6 עגלות. את העגלות מפנה חברת הניהול דרך מעלית פנימית לחדר אצירה מרכזי בקומת הקרקע.

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 - רינת ברקוביץ' 23.01.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 23645 ו-23646 החולקות את אותו סקר עצים.

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 34,286 ₪. יש לנטוע במגרש 40 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6286 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

עץ מס' 106 המיועד לשימור סמוך לבנייה של חדר טרפו. לא ניתן היה להרחיק את הבנייה מהעץ, מצורפת דרישה של חברת החשמל. עבור עץ מס' 106 יש מפרט שימור של אגרונום הפרויקט ויש לפעול בהתאם למפרט ולהנחיות האגרונום המלווה והקונסטרוקטור.

בסך הכול קיימים במגרש 14 עצים המיועדים לשימור, כל העצים שבתוך תחום המגרש או בקו המגרש מיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אזריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ 23.02.2025

התכנון המוצע מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.09.2022

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 - רינת ברקוביץ

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן קנרי	13.00	45.00	5.00	כריתה	7,668.00
2	אורן קנרי	11.00	50.00	4.00	שימור	12,623.00
3	אורן קנרי	13.00	30.00	2.00	כריתה	2,272.00
4	אורן קנרי	15.00	35.00	4.00	שימור	6,185.00
5	אורן קנרי	15.00	52.00	4.00	כריתה	13,653.00
6	ברכיכטון אוסטרלי	15.00	45.00	4.00	שימור	13,989.00
7	פיקוס מעוקם	7.00	29.00	4.00	שימור	7,689.00
8	ברכיכטון אוסטרלי	5.00	32.00	4.00	שימור	7,074.00
9	ברכיכטון אוסטרלי	5.00	30.00	4.00	שימור	4,654.00
10	פיקוס מעוקם	8.00	21.00	3.00	שימור	4,654.00
11	פיקוס מעוקם	9.00	50.00	5.00	שימור	19,342.00
12	הדר הקלמנטינה	3.00	7.00	2.00	שימור	0.00
13	פיקוס מעוקם	7.00	48.00	5.00	שימור	23,892.00
100	קקטוס	5.00	25.00	2.00	כריתה	0.00
101	תמר מצוי	5.00	35.00	2.00	כריתה	1,890.00
102	מיש בונגה	7.00	20.00	7.00	כריתה	4,023.00
103	אזדרכת מצויה	6.00	20.00	4.00	כריתה	196.00
104	מיש בונגה	4.00	9.00	4.00	כריתה	0.00
106	אורן ירושלמי	14.00	80.00	7.00	שימור	18,448.10
108	ברכיכטון אזרי	4.00	14.00	2.00	שימור	1,378.60
109	ברכיכטון צפצפתי	6.00	28.00	5.00	שימור	4,133.70
110	ברכיכטון צפצפתי	6.00	28.00	5.00	שימור	6,696.00
111	אראוקריה רמה	11.00	25.00	4.00	כריתה	4,584.40

ח"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 17.07.2023)

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 ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 17.05.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 918 בגוש 6133 בבעלות פרטית .

במגירה 100:

צויינו עוגנים בקומות המרתף ומלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החוזרים לחלקות הציבוריות .
סומן זאת גם בחתכים .

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לעוגנים והובא מקור לאגף נכסים .

תנאי להתחלת עבודה:

הפקדת ערבות שיקולית לשחרור העוגנים .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 14.08.2023)

המלצה לתת היתר

קיים עוגנים בפרויקט - בוצע תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית , המכיל 18 יח"ד , שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים : בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית , עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב לה גוארדיה מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919 , לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה למעבר ושהיית הציבור. מכח תמ"א 38 שינוי /3א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות :

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1 .
- תכנון מרתף משותף עם חלקה 919 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין המותר של 7 מ' , המהווה 28% .
- בניה ללא נסיגה על הגג בחזית צדדית ואחורית .
- קו בניין קדמי של 3.5 מ' לרחוב לה גוארדיה, כולל זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3.5 מ' בתחום המגרש, לצורך הרחבת המדרכה הציבורית.

3.לקבל חלקית את ההתנגדויות שהתקבלו לעניין החזית המסחרית ותיקון הבקשה בהתאם.

ולדחות את שאר הטענות שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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 כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.
6	אישור המשרד להגנת הסביבה.
7	אישור רשות הכבאות
8	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
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 34286 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גון עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הפקדת ערבות שיקולית לשחרור העוגנים .
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#	תנאי
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב לה גוארדיה מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה למעבר ושהיית הציבור. מכח תמ"א 38 שינוי /3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקה 919 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין המותר של 7 מ', המהווה 28%.
 - בניה ללא נסיגה על הגג בחזית צדדית ואחורית.
 - קו בניין קדמי של 3.5 מ' לרחוב לה גוארדיה, כולל זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3.5 מ' בתחום המגרש, לצורך הרחבת המדרכה הציבורית.

3. לקבל חלקית את ההתנגדויות שהתקבלו לעניין החזית המסחרית ותיקון הבקשה בהתאם.

ולדחות את שאר הטענות שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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 כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.
6	אישור המשרד להגנת הסביבה.
7	אישור רשות הכבאות
8	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
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 34286 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גזן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הפקדת ערבות שיקולית לשחרור העוגנים .
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

#	תנאי
	העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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 30/07/2025:

הילה גל: לה גוארדה ויפתח, שתי בקשות של אותו יזם שביקש לבצע מכון בקרה חיצוני, ולכן אנחנו מביאים אותו לדיון נוסף, לשינוי תנאים של מכון הבקרה.

מלי פולישוק: מכון הבקרה החיצוני זה משהו ממלכתי? זה מכון בקרה היחיד בארץ?

הילה גל: כמו המכון לבנייה ירוקה.

מלי פולישוק: לא נוצר פקק.

אודי כרמלי: גם לא נודע לנו על פקקים. זה היה וולנטרי ועכשיו זה הפך להיות חובה.

מלי פולישוק: למה שהם ירצו את הבקרה הזו ולא את בקרת התכנ?

אודי כרמלי: בינתיים מכוני הבקרה מוכיחים את עצמם, זה דברים שחלקם לווה על ידינו וחלקם לא לווה על ידינו, זה לווה על רשויות ממשלתיות אחרות, מכוני הבקרה נותנים שירות.

מלי פולישוק: זה עולה בודאי כסף?

אודי כרמלי: בודאי שזה עולה, זה התיקון בחוק, חלק מתיקון 101, כלל את מכוני הבקרה.

מלי פולישוק: בדיקת התכנ לא עלתה להם כסף בעירייה?

אודי כרמלי: אם הם לא הלכו למכון בקרה, הם לא שילמו את האגרה של מכוני הבקרה.

מלי פולישוק: אם קיבלו בדיקת תכנ מה שנקרא?

אודי כרמלי: נכון, אבל הם התרוצצו, זה לא היה או עירייה או מכון בקרה זה חלק קטן. עירייה נתנה את שירותי התכנ והם נשלחו לכל התחנות האחרות.

מלי פולישוק: וזה חובה היום?

אודי כרמלי: היום הם הולכים למכון בקרה ודרך המכון הוא מנווט אותם לכל התחנות האלה.
הילה גל: הוא היה בתפר הזה של התאריכים.

מיטל להבי: למה פעמיים ביקש לאשר, הוא הולך למכון?

אודי כרמלי: זה לא קשור לאישור של הוועדה המקומית לבדיקה המרחבית. הבדיקה המרחבית אמרה אתה בסדר, עכשיו יש את בדיקת התכן, היא אחרי האישור של הוועדה המקומית. עכשיו את פרטי התכן, מקונסטרוקציה, דרך פיקוד העורף, דרך כיבוי אש, דרך איכות סביבה.

מלי פולישוק: וכל זה הם חייבים לעשות תוך 51 יום.

הילה גל: כדי שהחלטת הוועדה לא תפוג.

מלי פולישוק: כל הבקשות במכון הבקרה צריכים לסיים את ההליך תוך 51 יום, אתם לא יודעים על טענות.

הילה גל: זה הרבה יותר, מדובר באותה בקשה ובאותו מבקש.

אודי כרמלי: אם מכון הבקרה נותן שינויים קטנים, בודקים שהשינויים מסתדרים, יש מקרים נדירים שמכון הבקרה מעלה דגל משמעותי, וזה משמעות של ביטול הבקשה.

מלי פולישוק: יש חוק שמגדיר מי זה מכון בקרה? מי נותן את האישור של המכון?

אודי כרמלי: זה מוסד של משרד הפנים, עשו תהליך שלם של הסמכות מכון כזה, כבר כמעט 15 שנה עובדים עליו.
ליאור שפירא: מאשרים בהתאם לחוות דעת הצוות.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25 מתאריך 30/07/2025:

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 07/05/2025 להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת תנאים התואמים מכון בקרה במקום תנאים של בקרת התכן.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים : בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב לה גוארדיה מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי /3א ומדיניות הועדה.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה סמוכה 919.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
4	דילול נוף וחיכוך 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 34286 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גזן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.

עמ' 245

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 0635-062

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0106	תאריך הגשה	21/01/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	יפתח 8	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/919	תיק בניין	0635-062
מס' תב"ע	א, 2324, 2324, 3366, 367, 5000, 9040, 9086, ג1,	שטח המגרש	1,991.00
	ע1, קיי, תמ"א/1, תמ"א/38א		

כתובת	שם	בעל עניין
עליה ב 4, צפת 1322316	משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	מבקש
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	מבקש
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	סופיה צמיר	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	זאב אלון	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	מלכה לייבוביץ	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	יחיאל פוקס	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	אברהם יצחק פוקס	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	חווה פרי	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	גל בארי	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	שי נונו	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	אורי בארי	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	דור פוקס	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	טל נונו	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	עדית ממיה	בעל זכות בנכס
לה גוארדיה 62, תל אביב - יפו 6731306	משיח דודיאן	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	דינה מענקין	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	עמיר רביד	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	אליהו דוידאן	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	אורי כהן	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	עופרה ציון	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	ענת שחר	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	עפרה שם טוב	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	מרגלית שקולניק	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	אריאלה שנלר	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	מירה זינגר	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	גלעד מלצר	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	בן צבי עטרת	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	טליאט קנרוב	בעל זכות בנכס
יפתח 10, תל אביב - יפו 6731419	סבטלנה אלטמן	בעל זכות בנכס
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	אילן פיבוקו	עורך ראשי
רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	ערן שילר	מתכנן שלד
דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204	דלה רמזי	מורשה חתימה מטעם המבקש
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	תומר רייפמן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הדין הנוסף:

הוספת תנאים התואמים מכון בקרה במקום בקרת תכן.

נימוקי הדין הנוסף:

לאור פנייה יזומה מעורך הבקשה והמבקש ולאור שהבקשה עומדת כיום בתחולת המבנים שבמסלול מכון הבקרה, הבקשה מוחזרת לדין חוזר להחלפת תנאים התואמים מכון בקרה.

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

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 07/05/2025 להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת תנאים התואמים מכון בקרה במקום תנאים של בקרת התכן.

2. והקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב יפתח למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה סמוכה 918.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס -3625-2023
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27:
	1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור.
	2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים **בני 6 קומות וקומת גג חלקית**, בניין A מזרחי ובניין B מערבי, עבור סה"כ 54 יח"ד מעל **2 קומות מרתף משותף עם חלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918**.
 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חניה הכוללים חניות לרכב נכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.

3. בניין A מזרחי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 30 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:

3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב לה גוארדיה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים.

קומות 1-2:

6 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל אחת, לובי קומתי, חדר מדרגות. קומות 3-5:

4 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל אחת. קומת הגג החלקית:

3 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, **לובי קומתי, חדר מדרגות**. על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.

4. בניין B מערבי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 24 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:

3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, חדר לאופניים ועגלות, חדר גז, חדר דיירים. קומות 1-2:

5 יח"ד בכל קומה (10 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד, לובי קומתי, חדר מדרגות. קומות 3-5:

3 יח"ד בכל קומה (9 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד, **לובי קומתי, חדר מדרגות**. קומת הגג החלקית:

2 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, **לובי קומתי, חדר מדרגות**. על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.

5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.

על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוב של 1.40 מ' לרחוב יפתח. גינון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפת כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב יפתח.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מס' 24-0107 בכתובת הסמוכה לה גוארדיה 62' להריסת בניין מגורים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

מצב קיים:

על חלקה 919 בגוש 6133 קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד, המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38 המגרש הנדון ממקום בשכונת יד אליהו.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה

עמ' 250

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

שנה	היתר	בקשה	שנה
23/4/1961	832		

היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 18 תתי חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "י.ע.ז יזמות לבניה והתחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה "דלה רמזי" וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, בשם 15 מבעלי הזכויות בנכס (83%) חתום עו"ד גרשון שניידר בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית קיי, 2324 (טיפוס ג29-89) תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון
מספר קומות	לפי תכנית 2324 : 3 קומות לפי תמ"א 38 : 3 קומות סה"כ : 6 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית	פורסמו לפי סעיף 149 ראה התייחסות בסעיף הקלות.
שטחים עיקריים	מכוח תכנית 2324 : טיפוס 89 : תוספת של 18 מ"ר שטח דירה לאחר הרחבה 107 מ"ר * 6 דירות 642 מ"ר טיפוס 92 תוספת של 18 מ"ר שטח דירה לאחר הרחבה 110 מ"ר * 6 דירות 660 מ"ר טיפוס 112 - לא מיועד להרחבה 112 מ"ר * 3 דירות 336 מ"ר		

עמ' 251

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>טיפוס 144 - לא מיועד להרחבה 144 מ"ר * דירות 432 מ"ר</p> <p>סה"כ 2070 מ"ר</p> <p>תמריצי תמ"א 38:</p> <p>שטח קומה טיפוסית בהיתר: 3 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: 78 מ"ר + 633 מ"ר = 711 מ"ר</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 ל-3 קומות חדשות: $3 * 711 = 2133$ מ"ר</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: 13 מ"ר * 18 יח"ד = 234 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מכוח תכנית מ' ותמ"א 38:</p> <p>סה"כ 4437 מ"ר</p>	
308 מ"ר עוזף של שטח עיקרי	4129 מ"ר	<p>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K שאושר בוועדה מיום: 11.12.2024 (לא כולל דירות גג)</p> <p>בניינים שאינם גבוהים עם מעלית: 60 מ"ר * 2 גרעינים = 120 מ"ר</p> <p>עבור כל דירה נוספת מעבר ל-5 דירות בקומה: 4 מ"ר</p> <p>עבור כל מעלית נוספת: 5 מ"ר</p>	שטחי שרות

עמ' 252

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>בניין A : 6 יח"ד בקומה - $69 \text{ מ"ר} = 60 + 5 + 4$</p> <p>בניין B : 5 יח"ד בקומה - $65 \text{ מ"ר} = 5 + 60$</p> <p>$(65 + 69) * 3$ קומות</p> <p>402 מ"ר</p> <p>שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע:</p> <p>תכסית בניין A : 445 מ"ר</p> <p>תכסית בניין B : 632 מ"ר</p> <p>$(445 + 632) * 45\%$ $= 484 \text{ מ"ר}$</p> <p>מרחבים מוגנים עבור 49 יח"ד (לא כולל דירות גג - 5 יח"ד)</p> <p>$49 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} = 588 \text{ מ"ר}$</p> <p>סה"כ שטחי שירות: 1474 מ"ר</p>	
<p>59 מ"ר עודף של שטח שירות</p>	<p>1415 מ"ר</p>	<p>לא כולל דירות גג לפי מדניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי :</p> <p>$4129 / 78 = 52$ יח"ד לא ג'1</p> <p>סה"כ יח"ד למגרש לא כולל ג'1 : 49 יח"ד 5 יח"ד (ג'1) 54 יח"ד סה"כ למגרש</p>	<p>צפיפות</p>
	<p>3.5 מ'</p>	<p>לחזית רחוב יפתח: 3.5 מטר</p>	<p>קו בניין</p>

עמ' 253

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין צידי	צדדי מזרחי ומערבי : 3 מ' לפי מדיניות הועדה	3 מ' בהתאם	
קו בניין אחורי	7 מ'	6.40	פורסמה הקלה של 10% לחריגה מקו בניין אחורי
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 7 יח"ד	10 יח"ד	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'	בהתאם	
מרחק בין בניינים	8 מ' לפי מדיניות	10 מ' - בהתאם	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2	2	
שטח קומה	80% משטח המגרש השווה ל- 1592 מ"ר	כ-79% מרתף תחתון : 1573 מ"ר מרתף עליון : 1523 מ"ר	
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	4 מ' 3.35 מ'	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית	65% בניין A 353 מ"ר בניין B 262 מ"ר	353 מ"ר 262 מ"ר	
שטח דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	3 מ' - בהתאם 5 מ' - בהתאם	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
מרפסת	כן	לפי תקנות סטייה ניכרת הבלטת מרפסות של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו הבניין הקדמי

עמ' 254

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

תקנה	כן/לא	הערות
		המותר של 3.5 מ'. לפי תקנות סטייה ניכרת הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 7 מ' תוך שמירה על מרווח מינמלי של 10 מ' בין גזזטראות בניין מקביל במגרש שכן.
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	שטח המגרש: 1991 מ"ר נדרש 15% משטח המגרש = 299 מ"ר מוצע שטח מחלחול בשטח של 351 מ"ר.

הערות נוספות:

<p>חוות דעת צוות התכנון מתאריך 22/02/2022 בתנאים הכאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.5 מ' זיקת הנאה על רחוב לה - גווארדיה . - יש להציג קומת קרקע בה הרמפה בתכסית המבנה. - מקובל 2 מבנים על חלקה וחניון משותף - נסיגה של 2.5 מ' בחזיתות קומת הקרקע ע"פ הנחיות מרחביות . <p>עוגנים זמניים:</p> <p>סעיף 10.ח בתכנית ע1 "בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך וכמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים."</p>
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת שטח וקומות בשיעור של עד 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 3 קומות הנדרש לחיזוק כנגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38.
2	בנייה בקו בניין צידי - 3 מ' לכיוון מזרח ומערב במקום 4 מ', בהתאם למדיניות עירונית לתמ"א 38.
3	קו בניין קדמי של 3.5 מ' לרחוב יפתח, כולל זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 1.4 מ' בתחום המגרש, לצורך הרחבת המדרכה הציבורית.
4	תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין לבניין שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
5	הבלטת גזזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו בניין תב"ע, המהווה 28% מקו בניין אחורי 7 מ', תוך שמירה על מרווח מינמלי של 10 מ' בין גזזטראות בניין מקביל במגרש שכן.
6	הבלטת גזזטראות לחזית קדמית לרחוב יפתח בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו בניין תב"ע, המהווה 40% מקו בניין קדמי 3.5 מ'.
7	בניה על הגג ללא נסיגה ממעקה צדדי בבניה על הגג.
8	מרתף משותף לחניה ומתקנים טכניים משותף עם חלקה 918 הכולל זיקת הנאה בין החלקות (חלקה 918 רחוב לה גארדיה 62א. מוגשת בקשה במקביל) - הקלה לתכנית ע'1.
9	הקמת שני בניינים מגורים בחלקה במרחק של לא פחות מ-6 מ' בין שני בניינים
10	חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות 921, 928, 456, 1034
11	תוספת 31 יח"ד מעבר ל-18 הדירות הקיימות (לא כולל דירות לפי תוכנית ג'1) מכח מדיניות עירונית לתמ"א 38.
12	ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 200 מ"ר המהווים פחות מ-5% השטח התת קרקעי המותר לבנייה.
13	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ'. תוך שמירה על מרחק מינמלי נדרש בין בניינים לפי מדיניות עירונית לתמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 03/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 .
2	לא נדרשת הקלה שכן : התכנון הינו לפי מדיניות תמ"א 38 שכן בבנייה של עד 6 קומות וקומת גג חלקית יש לתכנן במרחק של 3 מ' בקווי בניין צידיים.
3	לא נדרשת הקלה אלא זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 .
5	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
6	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
7	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון - בהתאמה לבניינים באזור ולמרקם הסביבתי.
8	ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 918-919 ורישום זיקת הנאה הזדית מאחר והזכר מיטב תכנונית עם העיר, הסביבה והתשתיות.
9	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון מעלה.
10	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה ליידוע בלבד.
11	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 .
12	לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר ומדובר בזכויות ייעודיות וצבועות למרתף שלא ניתן לנייד .
13	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון .

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אביב בירן בלהוסקי - זרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	<p>התנגדות מאת ענת בירן משרד עורכי דין בשם אביב בירן בלהוסקי בכתובת יפתח 6-6א' בניין מזרחי למגרש הנדון - הפרסום נעשה באמצעות שלט ושליחת מכתבים לכתובת יפתח 6א' לתיבת הדואר בלבד , זאת מבלי שהפרסום הומצא למתנגד לכתובתו הרשומה בה הוא מתגורר כנדרש לפי החוק והתקנות. 2. הבקשות להיתר בחלקות 918 - 919 הוגשו ופורסמו בנפרד , זאת כאשר שתי הבקשות הן למעשה בקשה אחת הכוללת תכנון משותף לשתי החלקות . - לא מתוכננת חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה. 3. פרויקט זה לא מקצה שטחים לטובת הציבור הוא אף מבקש לגרוע שטחים מהציבור. 4. מסת התנועה פונה לרחוב יפתח שהוא רחוב צר, המוגדר כסמטה. 5. צמצום המרחק בין הבניינים המוצעים לבין חלקה 1034 (חלקת המתנגד) ויצירת מרחק קטן באופן בלתי סביר. 6. דירת המתנגד פונה לרמפת כניסה לחניון ולקיר גבוה ורחב , הפיכת דירת המתנגד לדירות חשוכות , חסרות אור ואויר. 7. אין הצדקה לאשר הקלה של 3 מ' מקו בנין צידי כאשר ההקלה מבוקשת כלפי חזית ראשית של דירות . הקלה של הבלטת גזוזטרות הפוגעת גם היא במתנגד כאשר היא מגדילה את נפח הבניין. 8. התנגדות להקלות לתוספת שטחים ויחידות דיור ולהקלה לניוד שטחים . לא ברור איך תוספת יח"ד המבוקשת תואמת את הוראות מסמך המדיניות לעניין צפיפות. 9. התנגדות להקלה למרתף משותף וזיקת הנאה עם חלקה 918 - תכנון</p>

#	מתנגדים	נימוק
		הכניסה לחניון הוא תכנון פוגעני לציבור כולו משום העדר מעבר ציבור, והן משום קרבתה של הרמפה לחזית הקדמית של מרבית הדירות. ראוי כי הכניסה לחניון תתוכנן במצד המזרחי של המגרש. 10. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים המתנגד מתנגד להחדרת עוגנים לחלקה שלו וכי היא פוגעת בזכויותיו הקנייניות.
2	אביב בירן בלהוסקי - דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	
3	אורנה בכר - יפתח 6א, תל אביב - יפו 6731415, מתתיהו בכר - יפתח 6א, תל אביב - יפו 6731415	1. ניתוב התנועה דרך רחוב יפתח עבור 2 הבניינים בלה גוארדיה 64 וביפתח 8 דרך רחוב צר שהינו למעשה "סימטה" יצור בעיה קשה, כי כבר היום מורגש העומס בצומת לה גוארדיה והגיבור האלמוני (משם הכניסה לרחוב יפתח). 2. בנייה בקו צידי של 3 מטר לכיוון מזרח תיצור קיר חוסם מול הסלון והמרפסת של הדירות ביפתח 6 ו-6א' באופן בלתי סביר, אשר יהפכו דירות אלה לחשוכות, חסרות אויר ונוף חסום.
4	מתתיהו בכר - יפתח 6, תל אביב - יפו 6731415, מתתיהו בכר - יפתח 6, תל אביב - יפו 6731415	בניה בקו צידי של 3 מטר לכיוון מזרח, יוצרת קיר חוסם במרחק קצר ולא סביר מהדירות שבבניין 6, 6א' וכתוצאה מכך הדירות יהפכו לחשוכות וחסרות אויר.
5	דנה קוויט - יפתח 2, תל אביב - יפו 6731405	הועלה קובץ התנגדות: התנגדות מאת בירן משרד עורכי דין בשם אביב בירן בלהוסקי.
6	יהודית שזר זכאי - יפתח 14, תל אביב - יפו 6731423	- התנגדות מאת נשיץ ברנדס אמיר ושות' עורכי דין בשם יהודית שזר זכאי - המתנגדים הינם מתגוררים בחלקה הסמוכה מס' 921 (מערבית לבניין המבוקש) 1) מצבם של המבנים הישנים רעוע, המתחם אינו כולל אמצעי נגישות לבעלי מוגבלות והמבנים אינם כוללים ממ"דים או מקלטים ואינם מחוזקים מפני רעידות אדמה. בניין בכתובת יפתח 14 הינו מבנה מסוכן ונדרשות עבודות לתיקונו. 2) התנגדות להחדרת עוגנים זמניים: במסגרת בקשת ההקלה מבוקש להחזיר עוגנים לחלקה 921 המהווה את מקרקעי המתנגדים. ואשר בחלקם מהווים מבנה מסוכן ממילא, עשויים לערער את המבנים הישנים עוד יותר. מבקשי בקשת ההקלה רצו לחסוך בעלויות בנייה על חשבון הפגיעה במקרקעי המתנגדים. סברה זו עולה עקב העובדה שמבקשי בקשת ההקלה לא הציעו להחזיר עוגנים נשלפים מסיליקון שהינם יקרים הרבה יותר. 3. קו המרתף נסוג מקו המגרש בכמטר עד שני מטרים. וכאשר ירצו המתנגדים להקים את המרתף במקרקעי המתנגדים, לא ניתן יהיה להשתמש בקירהמרתף של מקרקעי ההקלה, הואיל והוא אינו בקו המגרש. יתרה מכך, גם לא ניתן יהיה לשלוח עוגנים לכיוון מקרקעי ההקלה מכיוון שקיר המרתף של מקרקעי ההקלה, קרוב מדי.
7	מריקה גיליס - יפתח 6, תל אביב - יפו 6731415, שלמה גיליס - יפתח 6, תל אביב - יפו 6731415	מצטרפים להתנגדות מאת בירן משרד עורכי דין.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1.לאחר בירור הנושא מול חברת "טלנכסים בע"מ" נמצא כי הגיע דואר רשום	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>לכתובת בה מתגורר המתנגד בתאריך 05/12/23. בנוסף במסגרת הבקשה הנדונה נשלחו הודעות לפי תקנה 236 ובוצע פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק תוך המתנה של 14 יום למתן התנגדויות בהתאם לנדרש, כאשר במערכת ה-GIS החשופה לכלל התושבים והאזרחים פורסמה התכנית המבוקשת בהתאם לנדרש.</p> <p>2. הבקשה הנדונה 24-0106 מתייחסת לחלקה 919, מבוקש מרתף משותף בלבד עם החלקה הדרומית 918. קיימת במערכת בקשה במקביל מס' 24-0107 בכתובת לה גוארדיה 62א' אשר מתוכננת בה חזית מסחרית חלקית לכיוון רחוב לה גוארדיה לאחר תיקון הבקשה בהתאם לתכניות החלות. 3. הפרויקט תואם עם מחלקת התכנון באזור וכן הוקצו זיקות הנאה לטובת הציבור כגון זיקת הנאה של 3.5 מ' לרחוב לה גוארדיה. 4. התכנון המוצע מתייחס ומציג התחברות למצב הקיים בפועל. פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה. 5-6. התכנון מוצע בהתאם למרווחים המותרים במגרש ובהתאם למס' הקומות המותרות לפי התכניות התקפות החלות על המגרש. 7-9. לפי מדיניות תמ"א 38 ניתן לבנות במרחק צידי של 3 מ' לכן לא מדובר בהקלה. באשר לנושא המבנים הרעועים ולמבנה מסוכן בפתח 14 יש לומר שהבקשה בכתובת הנדונה יפתח 8 נבדקה על ידי כלל הגורמים המקצועיים העירוניים הרלוונטיים ומלווה בהתאם לנדרש ע"י אנשי מקצוע מוסמכים מטעם בעלי העניין לרבות מתכנן שלד החתום על כלל ההגשה ומלווה אותה בהתאם לחוק. כך שהבקשה הנדונה לא צריכה להוות מפגע עבור בניינים אלו ובהתאם מסמכים הנדסיים החתומים על ידי מתכנן השלד. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ובנוסף מספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 54 יח"ד כמתוכנן. מספר הקומות ויחס הבינוי המוצע מתוך המגרש לסביבתו תואמים את מגמת הפיתוח והתכנון במרחב בו ממוקם הפרויקט. המרפסות המבוקשות תואמות את תקנות התכנון והבניה ועומדות בתנאים הנדרשים.</p> <p>10. הקלה להחדרת עוגנים פורסמה לייזוע ציבור ולא מהווה הקלה, העוגנים הינם זמניים ונועדו לצורך שמירת יציבות הקרקע של המגרשים הגובלים, נוסף תנאי להפקדת העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ובמידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו. הוועדה מטפלת בנושאים תכנוניים בלבד ומבחינה תכנונית ניתן להתיר החדרת עוגנים זמניים.</p>	
		2
מומלץ לא לקבל	<p>1. התכנון המוצע מתייחס ומציג התחברות למצב הקיים בפועל. פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה. 2. לפי מדיניות תמ"א 38 ניתן לבנות במרחק צידי של 3 מ' לכן לא מדובר בהקלה. כמו כן הבקשה נבדקה ועומדת בכל ההוראות והתכניות החלות על המגרש.</p>	3
מומלץ לא לקבל	התכנון מוצע בהתאם למרווחים המותרים במגרש ובהתאם למס' הקומות המותרות.	4
מומלץ לא לקבל	תשובה להתנגדות בסעיף 1.	5
מומלץ לא לקבל	<p>1. הבקשה הנדונה אינה בכתובת המדוברת יפתח 14 אלא בכתובת יפתח 8-12 כך שסעיף זה אינו רלוונטי. 2. החדרת עוגנים פורסמה לייזוע ציבור ולא מהווה הקלה, העוגנים הינם זמניים ונועדו לצורך שמירת יציבות הקרקע של המגרשים הגובלים, נוסף תנאי להפקדת העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ובמידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו. הוועדה מטפלת בנושאים תכנוניים בלבד ומבחינה תכנונית ניתן להתיר החדרת עוגנים זמניים. הועלה חישוב מהנדס המציג את עמידות המבנה בפני רעידת אדמה לפי ת"י 413 - תכן עמידת ברעידות אדמה. 3. הבקשה נבדקה ועומדת בכל ההוראות והתכניות החלות על המגרש. יש לציין שהעוגנים המבוקשים זמניים בלבד ואין מניעה לאשר את הבקשה.</p>	6

עמ' 258

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
7	תשובה להתנגדות בסעיף 1.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 10.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 27.05.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-26/05/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-26/05/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

- מבנה מגורים חדש ובו 54 יחידות דיור (44 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
- מרתף חניה משותף למגרש מס' 918 (לה גוארדיה 62א בקשה מקוונת 23646) ומגרש מס' 919 (הבקשה הנ"ל)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

58 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

11 מקומות חניה לאופנועים

54 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

60 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות לרכב נכה, ב-2 קומות מרתף החניה התת קרקעי (4 חניות הן חניות עוקבות עבור הדירות הגדולות)

11 מקומות חניה לאופנוע ב-2 קומות מרתף החניה התת קרקעי

54 מקומות חניה לאופניים: 27 בשטח הפיתוח ו-27 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניין מתכנן: גילאל מנסור

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.06.2024

הוטען אישור של מאיר ראובן למערכת למגירה 5200 מתאריך 17.6.24

מתוכננים שני חדרי אשפה לכל בניין בקומה 1- עם עגלות.

העגלות מועברות בידי חברת הניהול דרך מעלית משא לחדר אצירה מרכזי בקומת הקרקע ממנו מפנים עובדי אגף התברואה את העגלות.

מתוכננים 2 חדרי אשפה עם 6 ו-4 עגלות 1100 כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 23.01.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 23645 ו-23646 החולקות את אותו סקר עצים.

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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 34,286.

יש לנטוע במגרש 40 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6286 יינטעו עצים ברחבי העיר.

עץ מס' 106 המיועד לשימור סמוך לבנייה של חדר טרפו. לא ניתן היה להרחיק את הבנייה מהעץ, מצורפת דרישה של חברת החשמל. עבור עץ מס' 106 יש מפרט שימור של אגרונום הפרויקט ויש לפעול בהתאם למפרט

עמ' 259

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

ולהנחיות האגרונום המלווה והקונסטרוקטור.

בסך הכול קיימים במגרש 14 עצים המיועדים לשימור, כל העצים שבתוך תחום המגרש או בקו המגרש מיועדים לשימור כליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אזריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 13.06.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-27.5.24:

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.04.2022

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 - סטפני ריטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן קנרי	13.00	45.00	5.00	כריתה	7,668.00
2	אורן קנרי	11.00	50.00	4.00	שימור	12,623.00
3	אורן קנרי	13.00	30.00	2.00	כריתה	2,272.00
4	אורן קנרי	15.00	35.00	4.00	שימור	6,185.00
5	אורן קנרי	15.00	52.00	4.00	כריתה	13,652.80
6	ברכיכיסון אוסטרלי	6.00	45.00	5.00	שימור	13,988.70
7	פיקוס מעוקם	7.00	29.00	4.00	שימור	7,688.60
8	ברכיכיסון אוסטרלי	5.00	32.00	4.00	שימור	7,073.80
9	ברכיכיסון אוסטרלי	5.00	30.00	4.00	שימור	6,217.20
10	פיקוס מעוקם	8.00	21.00	3.00	שימור	4,653.80
11	פיקוס מעוקם	9.00	50.00	5.00	שימור	19,342.40
12	הדר הקלמנטינה	3.00	7.00	2.00	שימור	0.00
13	פיקוס מעוקם	7.00	48.00	5.00	שימור	23,891.70
102	מיש בונגה	7.00	20.00	7.00	כריתה	4,023.00
103	אזדרכת מצויה	6.00	20.00	4.00	כריתה	196.00
104	מיש בונגה	4.00	9.00	4.00	כריתה	0.00
106	אורן ירושלמי	14.00	80.00	7.00	שימור	18,448.00
108	ברכיכיסון אדרי	4.00	14.00	5.00	שימור	1,379.00
109	ברכיכיסון צפצפתי	6.00	22.00	5.00	שימור	4,134.00
110	ברכיכיסון צפצפתי	6.00	28.00	5.00	שימור	6,696.00
111	אראוקריה רמה	11.00	25.00	4.00	כריתה	4,584.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 17.07.2023)

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"

עמ' 260

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

החיבור קיים ברחוב לה גוארדיה חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י מרינה מור 17.05.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 919 בגוש 6133 בבעלות פרטית .

במגירה 100:

סומנו עוגנים בקומות המרתף והחתיכים וצויין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החוזרים לחלקות הציבוריות .

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים והובא מקור לאגף נכסים .

תנאי להתחלת עבודה:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 28.08.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית , המכיל 18 יח"ד , שחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה .

2.לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים : בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית , עבור סה"כ 54 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918 , לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב יפתח למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות :

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1 .
- תכנון מרתף משותף עם חלקה 918 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי 7 מ' תוך שמירה על מרווח מינמלי של 10 מ' בין גזוזטראות בניין מקביל במגרש שכן.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית לרחוב יפתח בשיעור של עד 1.4 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי 3.5 מ'.
- בניה על הגג ללא נסיגה ממעקה צדדי .
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ'.

3.לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור רשות הכבאות
7	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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גזן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס - 2023-3625
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטת: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב יפתח למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקה 918 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גוזזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי 7 מ' תוך שמירה על מרווח מינמלי של 10 מ' בין גוזזטראות בניין מקביל במגרש שכן.
 - הבלטת גוזזטראות לחזית קדמית לרחוב יפתח בשיעור של עד 1.4 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי 3.5 מ'.
 - בניה על הגג ללא נסיגה ממעקה צדדי.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ'.

3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה.

**לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה.
נשאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.**

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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור רשות הכבאות
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) 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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס - 2023-3625
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים

#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

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 30/07/2025:

הילה גל: לה גוארדה ויפתח, שתי בקשות של אותו יזם שביקש לבצע מכון בקרה חיצוני, ולכן אנחנו מביאים אותו לדיון נוסף, לשינוי תנאים של מכון הבקרה.

מלי פולישוק: מכון הבקרה החיצוני זה משהו ממלכתי? זה מכון בקרה היחידי בארץ?

הילה גל: כמו המכון לבנייה ירוקה.

מלי פולישוק: לא נוצר פקק.

אודי כרמלי: גם לא נודע לנו על פקקים. זה היה וולנטרי ועכשיו זה הפך להיות חובה.

מלי פולישוק: למה שהם ירצו את הבקרה הזו ולא את בקרת התכן?

אודי כרמלי: בינתיים מכוני הבקרה מוכיחים את עצמם, זה דברים שחלקם לווה על ידינו וחלקם לא לווה על ידינו, זה לווה על רשויות ממשלתיות אחרות, מכוני הבקרה נותנים שירות.

מלי פולישוק: זה עולה בודאי כסף?

עמ' 265

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

אודי כרמלי: בודאי שזה עולה, זה התיקון בחוק, חלק מתיקון 101, כלל את מכוני הבקרה.
מלי פולישוק: בדיקת התכן לא עלתה להם כסף בעירייה?

אודי כרמלי: אם הם לא הלכו למכון בקרה, הם לא שילמו את האגרה של מכוני הבקרה.
מלי פולישוק: אם קיבלו בדיקת תכן מה שנקרא?

אודי כרמלי: נכון, אבל הם התרוצצו, זה לא היה או עירייה או מכון בקרה זה חלק קטן. עירייה נתנה את שירותי התכן והם נשלחו לכל התחנות האחרות.

מלי פולישוק: וזה חובה היום?

אודי כרמלי: היום הם הולכים למכון בקרה ודרך המכון הוא מנווט אותם לכל התחנות האלה.
הילה גל: הוא היה בתפר הזה של התאריכים.

מיטל להבי: למה פעמיים ביקש לאשר, הוא הולך למכון?

אודי כרמלי: זה לא קשור לאישור של הוועדה המקומית לבדיקה המרחבית. הבדיקה המרחבית אמרה אתה בסדר, עכשיו יש את בדיקת התכן, היא אחרי האישור של הוועדה המקומית. עכשיו את פרטי התכן, מקונסטרוקציה, דרך פיקוד העורף, דרך כיבוי אש, דרך איכות סביבה.

מלי פולישוק: וכל זה הם חייבים לעשות תוך 51 יום.

הילה גל: כדי שהחלטת הוועדה לא תפוג.

מלי פולישוק: כל הבקשות במכון הבקרה צריכים לסיים את ההליך תוך 51 יום, אתם לא יודעים על טענות.
הילה גל: זה הרבה יותר, מדובר באותה בקשה ובאותו מבקש.

אודי כרמלי: אם מכון הבקרה נותן שינויים קטנים, בודקים שהשינויים מסתדרים, יש מקרים נדירים שמכון הבקרה מעלה דגל משמעותי, וזה משמעות של ביטול הבקשה.

מלי פולישוק: יש חוק שמגדיר מי זה מכון בקרה? מי נותן את האישור של המכון?

אודי כרמלי: זה מוסד של משרד הפנים, עשו תהליך שלם של הסמכות מכון כזה, כבר כמעט 15 שנה עובדים עליו.
ליאור שפירא: מאשרים בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-02 מתאריך 30/07/2025:

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 07/05/2025 להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת תנאים התואמים מכון בקרה במקום תנאים של בקרת התכן.

2. והקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב יפתח למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הוועדה.

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

#	תנאי
1	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה סמוכה 918.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס - 2023-3625
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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
11	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.

עמ' 267

מידע: 22-03337 רישוי: 24-0106 ת.בניין: 062-0635

#	תנאי
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

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	25-0024	תאריך הגשה	06/01/2025
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	המסגר 56	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7107/336	תיק בניין	0475-056
מס' תב"ע	1043 א, 2058, ע1	שטח המגרש	568.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבי רביע	אמיר 16, רמת גן 5233616
בעל זכות בנכס	אבי רביע	אמיר 16, רמת גן 5233616
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (מגי אור)

שינויים ושימוש חורג לצמיתות מהיתר מס' 165-4 משנת 1982 בבניין תעשייה ומלאכה בן 5 קומות מעל קומת מרתף, ממחסן במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי משרד לאדריכל/ רואה חשבון/ וטכנאי מחשבים בשטח 144 מ"ר.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף, המשמש לתעשייה ומלאכה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		4/181	1980	בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת תחתונה המכיל: בקומה תחתונה מקלט, מחסן, 14 מקומות חניה ו-2 לפריקה וטעינה, בקומת הקרקע: אולם תעשייה, ומלאכה מדרגות עם מעלית שטח פתוח וגדר. קומה א': אולם תעשייה מלאכה חדר מדרגות ומעלית מרפסת פתוחה עם מעקה ועם מדרגות חיצוניות. בקומות ב', ג' וד': אולמי תעשייה, חדר מדרגות עם מעלית וחדרי שירות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 8 תתי חלקות המבקש, בעל תת חלקה 1, ולשאר הבעלים נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב', לא התקבלו התנגדויות

עמ' 269

מידע: 23-02293 רישוי: 25-0024 ת.בניין: 0475-056

בניה תת קרקעית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	סעיף 10.ב בקומות מרתף לבניינים קיימים וכו..	באתם למותר	

הערות נוספות:

עורך הבקשה הציג תשריט בית משותף בו שטח המחסן לרבות חניית נכים הסמוכה אליו בקומת המרתף צבועים ומוצמדים לבעלי הנכס להלן המבקשים כפי שרשום בנסח הטאבו שטח א. הגישה למשרד המבוקש הינה דרך החנייה השייכת לו. אין שינוי בקונטור בשטח ובגודל הקומות ו/או תוספת שטח במרתף, מלבד שינוי במחיצות הפנימיות במחסן נשוא הבקשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד מקצוע חופשי לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לצמיתות שימוש חורג מהיתר לפי התכליות המותרות בתכניות התקפות החלות במקום

תאריך הודעה אחרונה: 16/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 08.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר ללא תוספת שטח: קומת מרתף מתעשייה למשרד למקצוע חופשי וביתר הקומות ללא שינוי, בנוסף מבוקשים שינויים פנימיים. לאשר הקלה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר לפי התכניות המותרות לתב"ע 1043 א.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:**

איריס גלאי: מסתבר שיש חנייה מוצמדת בטאבו, רק נוסף את חוות דעת מכון המסבירה למה אין צורך בקרן חנייה.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בצירוף הבהרה של הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר ללא תוספת שטח: קומת מרתף מתעשייה למשרד למקצוע חופשי וביתר הקומות ללא שינוי, בנוסף מבוקשים שינויים פנימיים. לאשר הקלה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר לפי התכניות המותרות לתב"ע 1043 א.

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

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	24-0797	תאריך הגשה	05/06/2024	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דרך ההגנה 75	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6978/3	תיק בניין	0460-075
מס' תב"ע	201, 367, 87, 9040, 9086, ג1, מ, ע1, קי, תמ"א/1, תמ"א38/3, תת"ל/70א	שטח המגרש	302.79

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מובר יעוץ והשקעות בע"מ	דרך ההגנה 75, תל אביב - יפו 6770166
בעל זכות בנכס	יפה בן אליהו	דרך ההגנה 75, תל אביב - יפו 6770166
בעל זכות בנכס	אמנון בן אליהו	דרך ההגנה 75, תל אביב - יפו 6770166
עורך ראשי	איתי פידל	יעקב רוזן 8, רמת גן 5246212
מתכנן שלד	בר בן אליהו	דרך שלמה 61א, תל אביב - יפו 6608929
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמנון בן אליהו	דרך ההגנה 75, תל אביב - יפו 6770166

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

- הריסת בניין הקיים בן שתי קומות עם חזית מסחרית ויח"ד בקומה ב' הבנוי בחצי המזרחי של המגרש בצמוד לבניין מערבי, הבניין בנוי בקירות משותפים עם הבניין שבחלקה הצמודה ממזרח שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - הקמה של בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל חזית מסחרית עבור 6 יח"ד מעל קומת מרתף במסגרת תמ"א 38 שינוי / 3א.
- קומת המרתף: מתוכנן באופן חלקי עד גבולות המגרש, שטח מוצמד למסחר עם גישה מהלובי המשותף, מחסן, שטח מוצמד לדירה שמעל המחוברים בגרם מדרגות פנימי לדירה וחצר אנגלית.
 - קומת הקרקע: 1 יח"ד עם חיבור פנימי לקומת המרתף, מסחר לחזית, חדר אשפה, חדר אופניים.
 - קומות 4-1: 4 יח"ד לכל יחידה דיור מתוכננת מרפסת וממ"ד
 - קומה 5: 1 יח"ד ומפלס תחתון של דירת דופלקס עם חיבור פנימי לקומת הגג החלקית.
 - קומת הגג החלקית: יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג.
 - קומת הגג הטכני.

מצב קיים:

בניין קיים המורכב משני מבנים צמודים עם כניסה נפרדת וחדר מדרגות נפרד לכל מבנה. הבניין בנוי בקירות משותפים עם מבני השכנים בחלקות גובלות (בנייה רציפה לפי תב"ע). בכל בניין בנפרד בקומת הקרקע קיימות יחידות מסחר ומחסנים בחלק האחורי. בקומה השנייה יח"ד: דירה אחת בכל בניין בנפרד. על הגג קיים המשך חדר מדרגות. לא קיים היתר של המצב הקיים היום לרבות לקומת הגלריה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		51	20/4/59	ההגנה 75 - תוספת קומה ב ליח"ד, סה"כ שטח פתוח וחזית מסחרית בקרקע ויח"ד בקומה

עמ' 272

מידע: 21-02076 רישוי: 24-0797 ת.בניין: 0460-075

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שמעל.				
ההגנה 75א - שינויים בקומת הקרקע מ2 חנויות ויח"ד לחונות, בית מרקחת מעבדה, מחסן.	5/2/55	1123		
ההגנה 75א - תוספת קומה ב ליח"ד, סה"כ 2 יח"ד וחזית מסחרית.	6/10/54	701		
ההגנה 75א - בניין בן קומה אחת עם מקלט, במרתך, בקומת הקרקע שתי חנויות בחזית ויח"ד אחת.	30/11/51	595		
ההגנה 75 - בניין בן קומה אחת עם מקלט במרתף, בקומת הקרקע שתי חנויות בחזית.	31/7/51	340		

בעלויות:

הנכס עם ריבוי בעלים בבעלות מושע. לבקשה צורפו תצהירי הבעלים המחזיקים על כך, שבשל גודל החלקה וריבוי הבעלים ולמרות המאמצים שנעשו לא הצליחו לאתר כל בעלי החלקה. איתור ומסירת הודעות לפי תקנה 36 ב' נעשו במסגרת הפרסום לפי סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות. המבוקש הינו בבעלות בן אליהו אמנון ויפה החלק המזרחי של המגרש, 158 מ"ר.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוצג מקום למנדף		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
12*7 = 84 מ"ר		X	מרפסת
לא הוצג פריסת גדרות - תנאי טכני	X		פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
חצר אנגלית		X	חצר חפורה

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית 87, 201, 724, תמ"א 38 אזור אזור מסחרי)			
סטייה	מוצע	מותר	
קומה 1 בחריגה ופורסמה	6 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות 2 קומות וקומת גג חלקית 5 קומות וקומת גג חלקית	מס' קומות לפי תב"ע 201 לפי תמ"א 38 סה"כ
2.5 קומות תמ"א 38 פורסמו לפי סעיף 149			

<p><u>102 מ"ר חריגה - ניתן להשלים משטח עיקרי עודף</u></p>	<p>147 מ"ר</p>	<p>45 מ"ר 72 מ"ר לפי דרישת פקע"ר</p>	<p>15*3 = 45 מ"ר <u>סה"כ שטחי שרות:</u> מרחבים מוגנים: 12*6 = ממ"ק</p>
	<p>6 יח"ד</p>	<p>9 יח"ד</p>	<p>צפיפות לא כולל ג'1 לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי 543/78 לא כולל מסחר.</p>

בנייה על הגג: דירת גג לפי תכנית ג1 ותמ"א 38 לבנייה חדשה - בנייה בזמנית

סטייה	מוצע	מותר	
	68 מ"ר = 63%	70 מ"ר	תכסית 65%
	2.7 מ' 4.50 מ'	3.0 מ' גובה נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	3.0 מ' 3.5 מ' - אחורי קיר משותף - צדדי	2 מ' לחזית המהווה חזית כניסה ראשית/קדמית לבניין 1.20 או 0 מ' לחזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מהנדס העיר לפתרון עיצובי בין חדש לקיים	נסיגות

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1 קומה	2 קומות ועוד 4 קומות עבור חניה בלבד	קומות
לציין כי המחסן במפסל הביניים הינו משותף	הצמדת חדר משחקים וממ"ד לדירה שמעל עם גרם מדרגות פנימי, מחסן מוצמד למסחר, מחסן משותף לדיירים במפסל ביניים.	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן, חדרים טכניים, חדר משחקים	שימוש

	3.80 מ'	קומת מרתף עליונה 4.00 מ' נטו	גובה
	32 מ"ר	15% חילחול = 24 מ"ר	חילחול

הערות נוספות:

1. מאושרת קומה בהקלה ומס' יח"ד לפי חוו"ד צוות תכנון.
 2. בתאריך 22.04.20 נדחתה בקשה בדרך ההגנה 57 להריסת "בניין אחד (מזרחי) מתוך 2 בניינים הבנויים בחלקה/מגרש בקיר משותף והקמת בניין מגורים חדש מכח תמ"א 38 שינוי 3 א בקיר משותף בן 5 קומות עבור 9 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. אחד הנימוקים לדחיית הבקשה הינו כי בפועל לא מדובר בהריסת בניין נפרד אלא הריסת אגף אחד והקמת אגף חדש כתוספת לאגף השני הקיים במגרש, על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר ע"י המבקש. בתאריך 18.12.20, לאחר דיון בערר, התקבלה החלטת ועדת ערר לפיה הערר התקבל בכל הנוגע להוראות התכנית 87 המאפשרת הקמת 2 בניינים במגרש אחד בתנאים מסוימים וניצול תמריצי תמ"א 38 שינוי 3 א לפי סעיף 14 א, כאמור בסעיפים 13-15 להחלטת ועדת הערר. כפי שצוין בפרוטוקול הוועדה המקומית, על המגרש קיים בניין מגורים המורכב מ- 2 אגפים: המזרחי (המבוקש להריסה) בן 2 קומות והמערבי בן 3 קומות למגורים כ"א עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף.
- כל אגף מתפקד בנפרד עם כניסה נפרדת ועצמאית ונבנה בהפרש שנים לפי היתרי בנייה.

במקרה של הבקשה הנ"ל, דרך ההגנה 75 מוצג מצב זהה וכל אגף מתפקד בנפרד עם כניסה נפרדת ועצמאית ונבנה בהפרש שנים לפי היתרי בנייה על כן בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 22.04.2020 והחלטת ועדת הערר מיום 30.05.21 לפיה, בהתבסס על פרשנות התכנית התקפות החלות על המגרש, במקרה זה, כמפורט בהחלטת הוועדה, ניתן להקים שני בניינים נפרדים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	בניה בקיר משותף לבניין קיים
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 85 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.73 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 35 % מן המרווח המותר
5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.5 קומות במקום 3.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
6	תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 2 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 8 יחידות דיור סך הכל
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 50 מ"ר עבור 2 יחידות דיור
8	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
9	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם לאישור צוות תכנון
2	לא רלוונטי - תואם תב"ע
3	לא רלוונטי - ניתן לפי תקנות בנייה במרווחים
4	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון

עמ' 276

מידע: 21-02076 רישוי: 24-0797 ת.בניין: 0460-075

התייחסות	#
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	5
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	6
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	7
לא רלוונטי- לא בא לידי ביטוי	8
ליידוע הציבור מכח תמ"א 38	9

תאריך הודעה אחרונה: 25/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 21.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.06.2025

בקשה לבניין חדש משותף עבור 7 יחידות דיור ששטחן קטן מ-120 מ"ר ומסחר בשטח של כ-27 מ"ר (ללא חישוב של שטחים צמודים).

מספר מקומות החניה הנדרשים על פי תקן חניה:

8 מקומות חניה לרכב

1 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

מספר מקומות החניה המוצעים בבקשה:

0 מקומות חניה לרכב

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

7 מקומות חניה לאופניים - בחדר ייעודי במפלס המרתף.

התכנון מאושר.

בשל מידות המגרש, השימוש המסחרי ורוחב החזית, לא ניתן למקם במגרש חניות.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מ' סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67 - מתחם איווקו (בדרך השלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פארק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.06.2025

בית שבו 7 יחידות דיור ומסחר.

מוצג חדר אשפה שבו 5 מכלי אשפה:

3 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

דחסן קרטונים נמצא בשטח המסחרי.

הפתרון מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 13.02.2023

במגרש ובסביבתו קיים עץ אחד בוגר המיועד לשימור (במגרש השכן).
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.06.2025

התכנון מאושר.

התווסף תנאי טכני לגבי פתיחת דלתות למרחב הציבורי.

הוצגה סכימת חלחול.

יש לנטוע במגרש לפחות עץ בוגר אחד - מוצגים עצים קיימים, מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.03.2023

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	אבוקדו	7.00	15.00	8.00	שימור	763.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 10.01.2024)

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 כיוו - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע הערה: בגג

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 23.01.2023)

פטור

מאחר ומדובר בחלקה במושעא, פוטרת מהצורך מהסדר קרקע.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.10.2023)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 3 בגוש 6978 בבעלויות שונות.

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 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

תאום הנדסי - (ע"י יורם נחום 22.03.2023)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

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

1. לאשר הריסת בניין הקיים בן שתי קומות עם חזית מסחרית ויח"ד בקומה ב' הבנוי בחצי המזרחי של המגרש בצמוד לבניין מערבי, הבניין בנוי בקירות משותפים עם הבניין שבחלקה הצמודה ממזרח שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמה של בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 6 יח"ד מעל קומת מרתף במסגרת תמ"א 38 שינוי / 3א.
3. אישור הקלות הבאות:
- קומה בהקלה - באישור צוות תכנון מזרח.
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר,
4. אישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
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.
6	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו
7	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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת 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
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר הריסת בניין הקיים בן שתי קומות עם חזית מסחרית ויח"ד בקומה ב' הבנוי בחצי המזרחי של המגרש בצמוד לבניין מערבי, הבניין בנוי בקירות משותפים עם הבניין שבחלקה הצמודה ממזרח שחיזוקו

- נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמה של בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 6 יח"ד מעל קומת מרתף במסגרת תמ"א 38 שינוי / 3א.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
- קומה בהקלה - באישור צוות תכנון מזרח.
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר,
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
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.
6	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו
7	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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן

עמ' 281

מידע: 21-02076 רישוי: 24-0797 ת.בניין: 0460-075

#	תנאי
	היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0688	תאריך הגשה	16/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	
			בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ערבי נחל 8	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	7105/72	תיק בניין	0704-008
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,218.00
	9018, 618, 5000, 9049, 9086, ג1, מ, ע1,		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיירוס קפיטול בע"מ	תובל 13, רמת גן 5252228
בעל זכות בנכס	רחל חלק	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	ניר פמילייר	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	מוזיגן איריס זוהר	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	דן פריד	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	שמחה יצחק קילים	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	זורון יחיאלי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	צפרירה יוסקוביץ	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	רחל יחיאלי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	רפאל קילים	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	דפנה לוי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	צבי זוהר	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	שרה שושנה לוין	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	אבנר חלק	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	ויקטור ללוש	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	גינה גניש	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
עורך ראשי	איתי פידל	מקדונלד 12, רמת גן 52514
מתכנן שלד	סיטון משה	זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מורשה חתימה מטעם המבקש	רעי משעל	הילדסהיימר 18, תל אביב - יפו 6230520

ח"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

בהתאם להחלטה מספר 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025 לשוב ולדון.

נימוקי הדיון הנוסף

בהמשך להחלטה מספר 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025, נדרש לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה עם מחלקת תנועה וחנייה, אין שינוי בחו"ד.

לפי תיק המידע קבעה בנושא תנועה וחניה- מכון רישוי נרשם לעורך הבקשה:
תחנת בינוי ותשתית קבע שאין לתכנן כניסת רכבים למגרש מרחוב ערבי נחל, לכן פתרון חניה לרכב פרטי יהיה ע"י תשלום לקרן חניה.
המבוקש מתוכנן עם 3 מרתפי חניה למרות הדרישה בתיק המידע, העורך פנה לאגף התנועה לבדיקה נוספת בתאריך 12.6.2022:
לאחר בחינה נוספת אין שינוי בחוות דעת הקודמת כי נוכח השינויים התנועתיים המתוכננים בציר תנועה מאסף, על פרשת דרכים – ערבי נחל, הכוללים הסדרת עורק תחבורה ציבורית משמעותי, אין אפשרות במסגרת היתר בניה חדש לאפשר נגישות רכבים לתחום חלקות 68-72.

ביום 2.3.2025 הועברה פניה לשירות המשפטי בעניין ולאחר בחינה נוספת של השירות המשפטי מול הגורמים המקצועיים, נמסר למבקשים באמצעות בא כוחם, כי אין שינוי בעמדת הגורמים המקצועיים וכי לא ניתן לאשר גישה לחניה במגרש זה לנוכח שיקולים תנועתיים כבדי משקל ובטיחותיים בהינתן, כי התכנון של כלל הרחוב צפוי להשתנות באופן שבו הופך הנתיב הימני לנתיב בלעדי לתחבורה ציבורית במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" והדבר אף אושר על ידי משרד התחבורה ולכן לא ניתן לאשר כניסת רכבים מרחוב זה. הדבר אף הובא לידיעת המבקשים במסגרת תיק המידע ולמרות זאת הוגשה הבקשה באופן שהיא כוללת מרתפי חניה בניגוד לעמדת הגורמים המקצועיים.

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

לא לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף מהסיבות הבאות:
המבוקש קיבל חוות דעת שלילית במכון רישוי.

לדחות את התנגדויות שהוגשו מהסיבות הבאות:

1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש תיכנוני אחד לפי תב"ע 618:
 2. ערבי נחל 8 בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף וערבי (8 יח"ד) נחל 10 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (14 יח"ד), שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה.
 3. הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.
- ב- 3 קומות מרתף משותף: סה"כ 58 מקומות חניה כולל חנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.
 - בקומת הקרקע: 2 יח"ד, לובי, חדר אופניים חדר אשפה, רמפת ירידה לחניון בחזית המערבית.
 - קומה 1: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
 - קומות 2-4: 21 יח"ד (7 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
 - קומות 5-8: 20 יח"ד (5 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
 - קומה 9: 4 יח"ד עם מדרגות פנימיות לקומת הגג החלקית כ"א, יח"ד - סה"כ 5 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לקומה שמתחת ומרפסות גג כ"א.
 - קומת גג עליון: מרפסות גג מוצמדות לכל אחת מחדרי היציאה לגג, מתקנים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות על קומת עמודים חלקית
בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	בקשה	שנה
ערבי נחל 10 - שימוש חורג בקומת הקרקע מחנות ליח"ד סה"כ בניין 14 יח"ד	1999	990140		
ערבי נחל 8 - הקמת בניין בן 4 קומות על קומה מפולשת עבור 8 יח"ד ומקלט בקומת המרתף	17/2/1970	1014		
ערבי נחל 10 - הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף: קומת קרקע יחד 12 יח"ד בקומות הטיפוסיות. סה"כ בבניין 13 יח"ד.	21/3/1963	4/97		

בעלויות:

המגרש הינו מגרש תכנוני אחד לפי תב"ע 618 המחולק לשתי חלקות, כל חלקה בצעה פירסומים ונשלחו הודעות לפי תקנה 22.
חלקה 72 - הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 6 בעלי הזכות בנכס - 75%.
חלקה 68 - הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 11 בעלי הזכות בנכס - 78%.

תקנות:

הערות	ק/לא	תקנה
54 יח"ד = 648 מ"ר מרפסות, מבוקש 629 מ"ר	כן	מרפסת
	כן	פיתוח שטח / גדרות
	כן	מפלס כניסה קובעת
	כן	חלחול תואם ע'1

עמ' 285
מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע, תכניות 618 ו-מ' (אזור מגורים ג'), תמ"א 38 / 3/א ומדיניות הועדה לפי תמ"א 38

סטייה	מוצע	מותר	
<p>- קומה 1 בחריגה - פורסמה הקלה ראה הערה בהמשך - 3 קומות ומילוי קומת עמודים פורסמו לפי סעיף 149 מכח תמ"א</p>	<p>10 קומות וקומת גג חלקית</p>	<p>5 קומות על עמודים 3 קומות וקומת גג חלקית + מילוי קומת העמודים 9 קומות וקומת גג חלקית 15 קומות</p>	<p>מס' קומות: לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 / 3 א ומדיניות הועדה סה"כ לפי נספח עיצוב של תכנית 5000</p>
		<p><u>1559 מ"ר</u> <u>312 מ"ר</u> <u>163.2 מ"ר</u> <u>231 מ"ר</u> <u>765.1 מ"ר</u> <u>3.5*218.6</u> <u>1232 מ"ר</u></p>	<p>שטח עיקרי לא כולל ג' לפי תכנית מ' : 128% ב-5 קומות מעל עמודים משטחו המגרש נטו 1218 מ"ר (כולל שטח של 48 מ"ר לחדר מדרגות - 12 מ"ר לקומה) לפי תמ"א 38 / 3 א תוספת 13 מ"ר לדירות הקיימות 24*13 <u>ערבי נחל 8:</u> השלמה לסגירה קומת עמודים 218.6-55.4 <u>ערבי נחל 10:</u> מילוי לסגירה קומת עמודים 352-121 שטח 3.5 קומות <u>ערבי נחל 8:</u> לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס': 1014 $218.6 = (192.62 + (2 * 13))$ <u>ערבי נחל 10:</u> לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס': 990140</p>

עמ' 287

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 128% המותרים על פי תכנית 618 בשל הוספת 3 קומות
2	הקלה בקו בניין אחורי 10%
3	הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
4	הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
5	הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 11 כולל קומת קרקע + 8 קומות מגורים + 2 קומות גג חלקיות
6	פטור ממרפסת שירות בדירות
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מזרח ומערב
8	הריסת שני בניינים קיימים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/3 א בן 11 קומות (קרקע, 8 קומות מגורים ו 2 קומות גג חלקיות). במקום 7 קומות המותרות על פי תוכנית עבור 54 יח"ד (כולל יח"ד בקומת הגג). הבניין יבנה על חלקות 68+72 יחדיו-מגרש תכנוני אחד
9	הוספת 3.5 קומות וזכויות (קומות טיפוסיות קיימות מורחבות) מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה מעל 4 הקומות הקיימות - סה"כ הקומות בבניין הוא 11 (כולל קומת קרקע, 8 קומות מגורים ו 2 קומות גג חלקיות).
10	תוספת שטח בנייה של עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה, לכל דירה שהיתה קיימת במבנה שנהרס. סה"כ תוספת של 13 מ"ר עבור כל אחת מ 8 היח"ד הקיימות.
11	תוספת זכויות בגין מילוי / סגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה.

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר
2	ליידוע הציבור
3	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
4	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
5	הקלה לא מנוסחת במדויק, 3 קומות מכוח תמ"א 38/3 א הינה ליידוע ציבור בהתאם לנדרש, כאשר מעבר לקומות התב"ע והתמ"א מבוקשת קומה נוספת בהקלה. ניתן לאשר קומה נוספת בהקלה בהתאם למרקם הסביבתי הכולל ותכנית 5000.
6	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
7	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
8	ליידוע הציבור
9	ליידוע הציבור
10	ליידוע הציבור
11	ליידוע הציבור

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	יוסי וייס - פאת השולחן 5, תל אביב - יפו 6744405	
2	עליזה שליט - פאת השולחן 5, תל אביב - יפו 6744405	
3	אורלי שיבי מר -	
4	אביחי כץ -	

עמ' 288

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

#	מתנגדים	נימוק
5	יוסי וייס -	
6	שלי שלט קרת -	
7	לאה כץ הופמן-יורשי כץ שבח וגיטלה -	
8	אמיר שפסה בשם קרן שפסה -	
9	שלמה סאסא -	
10	צבי יור -	
11	שלמה אסא - פאת השולחן 3, תל אביב - יפו 6744403	
12	רפאל אלמוזנינו - , שרית אלמוזנינו - , תומר מזרחי -	
13	liat pichadze -	
14	דב ונגר -	
15	יעל נעמני - מזא"ה 31, תל אביב - יפו 6521410	

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

כלל המתנגדים הינם בעלי הזכויות/ מתגוררים בפאת השולחן 3-5 הגובל החזית האחורית עם הבניין שבבקשה:

1. החלפת שני המבנים הקיימים למבנה אחד מגדילה משמעותית את השטח הבנוי ופוגעת בזרימת האויר ואור יום לבניינים הגובלים מזרם.
2. ירידת ערך משמעותית ופגיעה באיכות החיים של דיירי הבניינים בפאת השולחן 3-5 בשל פגיעה בכיווני אוויר וזרימתו, הסתרת אור ונוף יחד עם פגיעה בפרטיות.
3. תוספת יח"ד ללא התייחסות לשטחים ציבוריים תפגע בתפקוד השכונה במיוחד לאור החוסר הקיים בשכונת נחלת יצחק בשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור.
4. התקיימה ב2022/01/31 עם ניר דוד, רכז תכנון מזרח, הציגה נציגות הבניינים בפאת השולחן 3-5 תכנית אדריכלית עקרונית, הכוללת פרויקט מתחמי של ארבעת הבניינים (ערבי נחל 8-10 ופאת השולחן 3-5), המאפשרת מטלות ציבוריות, הרחבת המרחב הציבורי, מנקודת מבט זו, אנחנו בקשר בשנה וחצי האחרונות עם היזם בערבי נחל 8-10 כדי לקדם פרויקט מתחמי.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.06.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

חוות דעת משותפת להגשות 31494 ו-30384, ערבי נחל 8 ו-10.

חוות הדעת היא עבור בניין אחד שנבנה בשני המגרשים.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.03.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 30/11/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 16/01/2024

הבקשה כוללת:

1. מבנה מגורים חדש המתוכנן על שתי חלקות (חלקה 68 בבקשה הנ"ל, וחלקה 72 בבקשה 24-0688 ערבי נחל 8) ובו 54 יחידות דיור (42 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-12 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
2. חניון תת קרקעי משותף עבור שתי החלקות

דרישת התקן עבור שני המגרשים:

- 58 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 11 מקומות חניה לאופנועים
- 54 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן עבור שני המגרשים:

- 59 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-3 מקומות החניון התת קרקעי המשותף
- 11 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
- 22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע
- מתכנן תנועה: דגש הנדסה

חסר עבור שני המגרשים:

- 1 מקום חניה לרכב פרטי
- 32 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

הסדר החניה לא מאושר בהתאם לחוות הדעת של תחנת תאום הנדסי בתיק המידע- "מתוכננים שינויים גיאומטריים במסגרת פרויקט משותף עם עיריית גבעתיים כולל הסדרת נתיב ימני בלעדי לתחבורה ציבורית ולכן לא תאושר נגישות רכבים לחניה בתחום המגרש ללא אישור חתום של אגף התנועה"

1. יש לפנות לאגף התנועה לקבלת אישורם או לבטל את תכנון החניון המוצע
2. יש לתכנן את 32 מקומות החניה החסרים לאופניים

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.09.2024

בבית משותף עבור 54 דירות. כלי אצירה נדרשים:

5 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

חדר האשפה המוצג בתוכנית אינו מאושר בשל מידות של מעברים ודרישות נוספות שפורטו בחוות הדעת של התחנה.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 12.11.2023

בסביבת המגרש - בשטח הציבורי - 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 העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4710. עץ מס' 3 אושר לכריתה על ידי חיים גבריאל אגרונום אגף שפע בשל מיקומו בכניסה לחניה. האישור ניתן אחרי שהאגרונום התייעץ עם בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. נדרש להציג נטיעות עצים בשטח הציבורי השומרות על רצף העצים.

ליד עץ מס' 2 נערכו חפירות גישוש שהראו כי שורשי העץ אינם מגיעים לקוטר המחושב של 3 מ', בליווי מסמך מפורט מטעם אגרונום הפרויקט. העץ מיועד לשימור בליווי אגרונום, נכתבו תנאי ביניים. כמו כן הוצג מפרט שימור. יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).

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.

עמ' 290

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 30.09.2024

לא ניתן לאשר כלל את הוכנית מכיוון שבהתאם לתיק המידע לא תאושר נגישות רכבים למגרש.

יש לבטל את החניון התת קרקעי ועימו את רמפת הגישה לחניה.

הנחיות נוספות מפורטות בחוות הדעת המלאה של התחנה: מתקנים טכניים, פתחי אוורור, נטיעות, סכימת החלחול מאושרת, הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.09.2023

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהניה מגובנת	8.50	26.00	3.00	שימור	5,094.00
2	ברוש מצוי	16.00	35.00	4.00	שימור	12,309.00
3	בוהניה מגובנת	8.50	25.00	3.00	כריתה	4,710.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.11.2023)

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" הגדלת קוטר באותו תוואי חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 18.01.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 72 בגוש 7105 בבעלות פרטית .

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 לרישויי 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.

בהתאם להוראות התב"ע 681 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט) .

מגירה 100

סומן תחום ההפקעה בקומת הקרקע וצויין מלל.

סומן תחום ההפקעה בחתך B-B וצויין מלל .

צויין מלל ע"ג גבולות המגרש גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה.

עמ' 291

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

*אין לתכנן בתת קרקע ומעל הקרקע בשטח המיועד להפקעה

בשלב תעודת גמר

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.01.2024)

המלצה לתת היתר

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

לא לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש שחזוקם נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף מהסיבות הבאות: המבוקש קיבל חוות דעת שלילית במכון רישוי.

לדחות את התנגדויות שהוגשו מהסיבות הבאות:

1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

חוו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: לא מאשרים?

איריס גלאי: אגף התנועה לא מאפשר כניסה למגרש. הם הגישו עם מרתף חנייה. שוחחנו איתם פעמים רבות. הם מסרבים לבטל את מרתף החנייה, אז אין ברירה.

הילה גל: בקשה להריסה ובנייה מחדש, גם בתיק המידע, הם מבקשים כניסה דרך נת"צ, לא מאשרים. **אלחנן זבולון:** קצת רועדת לי היד, לקחת תמ"א 38 ולומר להם לא לאשר. סעיף כל כך מרכזי, כדי להגיד להם לא יהיה כניסה מהחנייה.

איריס גלאי: הוצע להם מספר פעמים.

מאיה נורי שקד: אני ממש מסכימה עם אלחנן.

הילה גל: כבר בתיק המידע קיבלו את ההנחיה הזאת, גם מבת"ש, הם פנו לשירות המשפטי וקיבלו חוות דעת של השירות המשפטי. ישבנו איתם, ניסינו למצוא פתרונות, הם לא מעוניינים להגיש את הבקשה בצורה אחרת. יש נתיב תחבורה עיקרי.

מיטל להבי: 58 יחידות דיור. איפה הם יחננו?

הילה גל: יש חוות דעת מפורטת, גם מתחנת בינוי ותשתיות בתיק המידע שלהם שמתוכנן עורק תחבורה מרכזי ראשי שנקרא מהיר לעיר, בכל הרחוב הזה, זה לא משהו שלא ידעו עליו. אנחנו מדברים משנת 2022, ישבנו איתם גם בתכנון, גם בשירות המשפטי. היום ב-2025 יש מלחמה, זה קצת צובט לנו לא לאשר עכשיו יחידות דיור באזור הזה. יש בניין אחד שהיינו שמחים שהיה הולך להתחדשות עירונית עם כמה בניינים, תוקעים יתד בפרויקט הזה מהיר לעיר, שזה נתיב בלעדי לעיר וזה עובר באזור של הבניין הזה, כולל רמפת גיש, מרתפי חנייה. אחרי תהליכים עם בעלי העניין, לאור העובדה שהם לא תיקנו ולא באו איתנו למשא ומתן ללכת עם עוד מגרשים ליד, שוללים את הבקשה. **אלחנן זבולון:** אנחנו מבינים את החשיבות, רוצים לאשר בתקן 0 ועל זה יגישו ערר אם הם רוצים.

הילה גל: הצענו להם את הפתרון הזה. בואו נאשר לכם ללא חנייה עם קרן חנייה, הם לא מעוניינים. בסופו של יום, כדי שהם יגישו על תקן 0, הם יצטרכו לבטל 3 מרתפי חנייה שהם חפרו שם עם רמפת גישה מהרחוב על הנת"צ. הם לא עשו. יש תוכנית עם 3 מרתפי חנייה חפורים.

מיטל להבי: אני רוצה לומר את עמדתי. מהיר לעיר, מכל המוקדים האלה שהמדינה בונה, שמגיעים אליהם מכוניות, חונות בחניון, ואז מוזרמות לכיוון העיר עם האוטובוסים ועם רכבים שישלמו כסף. אני מצטערת שבניין של 58 יחידות דיור שיושב על נת"צ, איפה אתם רוצים שאנשים יחנו את רכבם. אני חושבת שרמפת חנייה זה פחות מפקקי חנייה בחיפוש אחרי חניה. זה פחות מדו"חות חנייה אין סופיים לאנשים מסכנים ואומללים. יש גם רמפות מבניין קריית הממשלה, אז נכנסים עובדים ויוצאים ולמדו לא לנסוע על נת"צ, אני לא מבינה איך אנשים יכולים לחיות, 58 יחידות דיור, באזור צפוף שאין בו חנייה, כי כולו קו צהוב עוד מעט יהיה על יגאל אלון גם אז לא יוכלו לחנות. אני אומרת את זה כמחזיקת תיק התחבורה, מהיר לעיר, זה פרויקט שמביא אוטובוסים בהסעים ממגרש חנייה ענק לתוך העיר.

מאיה נורי שקד: אני גם מסכימה עם מה שמיטל אומרת, גם בדרך נמיר פונים ימינה לחנות בסמינר הקיבוצים מנת"צ לחנייה ציבורית.

הילה גל: זה לא אותו הדבר.

מאיה נורי שקד: החלופה שלהם זה לעשות את הפרויקט שלהם עם עוד בניינים עוד 10 שנים, הם יוכלו לסיים את הפרויקט, מילא אם היה פתרון יצירתי, משהו שמאפשר להם להמשיך את הפרויקט. ככה לעצור להם את הפרויקט, לא לעשות יותר תמ"א זה לתקוע אנשים שנים על שנים, בגלל משהו שהוא לא נשמע כזה נורא, לתת לרכבים ב-58 יחידות דיור להיכנס לחנות מנתיב נת"צ.

הילה גל: מה יקרה שהבניין השני גם ירצה התחדשות עירונית.

מיטל להבי: זה 2 בניינים ולא בניין אחד.

הילה גל: אנחנו פתרנו אותם מחנייה.

מיטל להבי: לא רוצים פטור מחנייה, מה הם יעשו?

מאיה נורי שקד: מה זה פתרנו אותם מחנייה, מ-58 רכבים יכנסו מאיזו כניסה, זה לא יעצור את כל התחבורה בעיר. יש את זה גם בדרך נמיר.

אמיר בדראן: אני רוצה להצטרף לדברים שנאמרו על ידי חברי המועצה, אני אסביר למה אני מתכוון. קודם כל אם נותנים דוגמא נקודתית על זה שכבר היו מקרים שאנחנו בתור ועדה אישרנו לבניינים מסוימים כדי שרכבים יוכלו להיכנס לחניון דרך נתיב ציבורי, אני רוצה לתת דוגמא. בדרך יפו פינת שד ירושלים ודוקטור ארליך, זה כבר נעשה בעבר. אני רוצה להתחבר למה שאמר אלחנן זבולון, רועדת לי היד היום לבטל פרויקט תמא 38, איפה שאפשר באמת לתת את ההיתר שלנו בתנאים גם אם זה לא בהכרח כמו שהבקשה הוגשה, נעלה את זה על הכתב כהחלטה של הוועדה, לאשר את ההיתר הזה בתנאים סבירים שהם כן מקיימים את תמא 38, אני חושב עם חנייה, בלי חנייה צריך לבחון את האפשרויות שמקיימות את התוכנית ואת הבקשה להיתר וגם ספציפית לעניין החנייה והנת"צ. נתתי דוגמא למקום שכבר היה, אנחנו נפגוש כנראה, נדון בבקשות נוספות להיתר שגם יש בקשות שכנראה אנחנו מבקשים לבטל, תמא 38, אנחנו צריכים לחשוב בכובד ראש.

דייבי דיסטניק: אני מצטרף לכל מה שאמרו החברים, במרחב הפרטי איפה שצריך להקל - 58 רכבים. לא כולם נכנסים ויוצאים בו זמנית, ההפרעה תהיה זניחה.

חן אריאלי: בהתאם למצב שנחת עלינו ביום חמישי האחרון, צריך לראות בהתאמה את הבקשות שצריך לעשות בחינה חוזרת איך אפשר לאשר אם הצוות מחליט לא לאשר.

מלי פולישוק: אני מצטרפת גם.

מיטל להבי: מרתף של 3 קומות הוא גם מקום מחסה לא רק גם לשכנים מסביב, אני בלילה נמצאת עם 250 איש, אני אקבל מחלה לפני שאני אקבל פצצה. בוא נבצע מקומות שאנשים יוכלו לגשת אליהם.

מלי פולישוק: לרחוב דפנה נכנסים מנמיר דרך נת"צ, אפילו בסמוך לצומת מאוד סואנת כמו ארלוזורוב, מסתדרים מצוין שם. בעניין תת קרקע, מיטל אין ספק שאת צודקת, זאת הגנה. צריך לנצל זאת כמה שיותר להגן על כמה שיותר אנשים. **ליאור שפירא:** אני מוציא את הבקשה מסדר היום. נשוב ונדון. באמת צריכים להתחשב, יש פה חברי ועדה שחושבים אחרת. יציגו את זה בצורה הרבה יותר מעמיקה. אני רק רוצה להגיד לכם לחברי המועצה, דבר אחד, שגם את זה צריך לקחת בחשבון, בתיק המידע נחשב מפורש שלא ניתן לעשות, לקח זאת היזם לקח את זה ומצפצף על תיק המידע. אם אנחנו רוצים לפתוח כל תיק מידע, אני חושב שזה קצת בעייתי. אני לא מכיר עוד מקרה שבכוונה רוצים ללכת לוועדת ערר. שמעתי את עמדתכם. נשוב ונדון בעניין הזה. מבקש מהלל שבדיון כל גורמי המקצוע הרלוונטיים יתייצבו לדיון.

מיטל להבי: תדמיינו את הנתיב מהיר שפיר, שמתכננים בירושלים.

אלחנן זבולון: אפשר לבדוק עם היזם, אם ניתן לעשות בדיקה של הבקשה על קו בניין 0.

הלל הלמן: עד שהיזם מגיש לנו בקשה ללא חנייה.

אלחנן זבולון: תבדקו האם ליזם שווה לו, הוא עלול לאבד את תמא 38.

הלל הלמן: אני אבדוק איתו.

ליאור שפירא: הנקודה היתה ברורה. אני אומר לשוב ולדון.

מאיה נורי שקד: אם מוציאים את הבקשה לשוב ולדון, כמה זמן הם יצטרכו לחכות עד לוועדה? השאלה אם ניתן להגביל את זה בזמן?

ליאור שפירא: אנחנו נעלה בוועדה הבאה, או עד הוועדה אחרת.

מיטל להבי: אני רוצה הבהרה למשפט שאין לי סמכות בעניין?

הלל הלמן: יש פה נתיב שנקבע על ידי משרד התחבורה. לכן השאלה האם בכלל מבחינה חוקית ניתן לעשות חנייה, כפי שזה נמסר בתיק מידע, צריך לתת הסבר על ידי אנשי המקצוע. אני לא מכיר שלוועדה סמכות לאשר את הבקשה על נת"צ.

מיטל להבי: אני מבקשת הבהרה ממשרד התחבורה על מנת שלא יהיה אמירה שאין לי סמכות.

הלל הלמן: מצוין, צריך לתת תשובה של אנשי המקצוע.

ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לשוב ולדון בנוכחות כל גורמי המקצוע עד 16.7.25.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

חן אריאלי: הבקשה הוצאה מדיון. לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

הילה גל: הבקשה נדונה לפני כחודש, מדובר על בקשה להריסה ובנייה שחלק ממהות הבקשה היה תכנון של 3 מרתפי חנייה פיזיים קובנציונליים כשבעצם הגישה היא דרך רמפה רחבה מרחוב ערבי נחל, שעל גביו מתוכנן נת"צ "מהיר לעיר" שמתכנן משרד התחבורה. אנחנו ישבנו פגישות רבות עם בעלי העניין ועם היזם גם בתכנון וגם ברישוי על מנת למצוא פתרון, בתיק המידע קיבלו התרעה על נת"צ במקום, ניסינו להגיע לעמק השווה אבל הם קיבלו את הבחירה להגיש את הפרויקט כפי שהוא. הרחוב כולו יש פרויקטים שהם מקודמים, ולכן אנחנו לא יכולים לאשר לאחד חנייה ולאחר לא. זימנו את מרק אפשטיין מתכנן תנועה אזורי, בהמשך לבקשת חברי הוועדה. חוות הדעת לבניין היא שלילית.

אלחנן זבולון: הבקשה עלתה בזמן המלחמה.

הילה גל: נדרש לשוב ולדון על פי בקשת חברי הוועדה.

מלי פולישוק: השאלה אם אין פתרון אחר.

מרק אפשטיין: ההחלטה בתיק בניין ניתנה כבר בשנת 2022, כבר סירבנו לאשר כניסה מרחוב ערבי נחל, כבר

ידענו שהתחיל תהליך של תכנון "מהיר לעיר" במימון משרד התחבורה ותוכנית משותפת עם עיריית גבעתיים.

ידענו שהתחיל תכנון של הליך "מהיר לעיר", כרגע התכנון הושלם ונמצא בביצוע, כל רחוב ערבי נחל מצומת יגאל אלון מתוכנן כנת"צ, יתרה מכך בחזית בית 8-10 תוכננה תחנת אוטובוס, כך שהמיקום של הרמפה המבוקשת היא פשוט חופפת עם תחנת האוטובוס המתוכננת, חוץ מזה באופן לא רשמי, הייתי במגעים עם היועץ התנועה מטעם הפרויקט והוסבר לו שלא בפעם אחת, שאנחנו לא נוכל לאשר נגישות בנוסף לתיק המידע שניתנה. אבל הם המשיכו בשלהם, ותכננו בניגוד להנחיות תיק הבניין.

אודי כרמלי: יכול להיות שהם רוצים להפנות את הבקשה לוועדת הערר. ברור שזאת החלטה מאוד לא פשוטה.

עשינו בדיקות כאן מכל כיוון אפשרי, כרגע יש התנגדות גורפת מהצד התנועה, הוצע לו לעשות את התוכנית ללא

חנייה, הוא לא מסכים. ברגע שאנחנו מאפשרים לא כניסה לחנייה על נת"צ כל הרחוב ערבי נחל בצד שלנו נמצא היום בכל מיני הליכים ורצונות של בקשות אחרות. ברגע שנת"צ לא משופע ברמפות כניסה ויציאה הוא בעצם מאבד את היתרון היחסי שלו כנת"צ. אנחנו הצענו לו להמשיך את הבקשה ללא חנייה וכן לעשות תמא ומיגון, הוא לא רוצה.

אביגדור: זה שינוי הבינוי?

אודי כרמלי: זה הריסה ובנייה מחדש.

אביגדור: היום היזמים הם בעלי הדירות, הם באים בדרישות.

אודי כרמלי: ברור, אם אני הייתי בעל דירה במקום הזה, הייתי כועס.

מרק אפשטיין: אפשרנו להם לבדוק אפשרות עם היזמים של ערבי נחל 12, שהם קיבלו כבר אישור כניסה אבל מרחוב האחורי, פאת השולחן, אפשרנו להם לבדוק אפשרות עם יזמים לקבל גישה דרך המגרש שלהם.

מלי פולישוק: מפאת השולחן אי אפשר להיכנס?

אודי כרמלי: זה מה שבדיוק הוא הסביר, למגרש הספציפי הזה אי אפשר להיכנס מפאת השולחן.

מיטל להבי: אני חושבת נתנו תקן חנייה 0.8 לא תקן מלא, על כל מדיניות החנייה שלנו. ראינו כי ה-0.8 גם לא תקף, כי אנחנו מוותרים על הרבה חניות, אני חושבת שלכולם יש רכבים, אנחנו מצמצמים את השימוש ברכב, אנחנו עושים פחות חנייה, מייצרים אלטרנטיבות, אבל עדיין זה נדרש. למבנה הזה ממה שהבנתי יש 8 חניות בהיתר היום, מה שאומר שאנחנו אוסרים לתת חנייה, זה שיש נת"צ זה לא אקסיומה שאי אפשר להיכנס לרמפה לחנייה, יש לנו בחשמונאים, יש לנו לאורך נמיר כולל סמינר הקיבוצים שזה חניון ענק, רמפות לחנייה וכניסות לחנייה אני לא רואה אוטובוסים בהמוניהם מתעכבים בגלל אוטובוס אחד יוצא או נכנס מהחנייה. יתרה על כך, גבעתיים אומרת שלגבי הבקשה בכניסה לחנייה בצד של תל אביב, אנחנו לא רק שמתנגדים, אנחנו תומכים בקשות כאלה נגיש בעצמנו לאורך ציר הפרויקט בצד שלנו לאורך רחוב כצלסון, אני לא מבינה שבצד של תל אביב נייצר כזו מצוקה שלא יהיה לה פתרון גם בפאת שולחן. אני חושבת שאנשים בתל אביב לא נכנסים ויוצאים באותה שעה לחנייה, רוב האנשים משאירים את החנייה שלהם מושבת עד שישי שבת שאין אוטובוסים, אני מבקשת לאשר להם את הבקשה לתת להם את האפשרות ל-0.8 תקן חנייה שזה תקן סביר לאזור הזה, מתוכם 8 חניות קיימות כיום במגרש.

ליאור שפירא: את מבקשת את זה, שאם לא היתה להם אופציה להיכנס לחנייה, זה מה שאת אומרת?

מיטל להבי: אני מבקשת את זה כי האלטרנטיבה שמציעים כאן זה 0 חנייה.

ליאור שפירא: כנראה לא היית קשובה, הציעו להם פתרון אחר.

מיטל להבי: כי המגרש שלהם לא מגיע לפתרון האחר.

ליאור שפירא: יש פתרון שהם לא רוצים את זה.

מיטל להבי: אבל אין להם חיבור למגרש אחר.

ליאור שפירא: אנחנו ניצור להם, על מנת שיהיה להם את החניות. אני בא ואומר, את מרוויחה.

רון חולדאי: הציעו להם פתרון והם לא מעוניינים. הדבר החשוב שעומד על הפרק הוא הנת"צ, זה בסדר עדיפות גבוה, צריך למצוא את הפתרונות בהיעדר אפשרות להיכנס מאחור. אני גם לא מקבל שצריך להוסיף עוד חניות בעיר, צריך להבין העיר תל אביב, היא עיר מתקדמת וחייבת לעשות את הנת"צ. נותנים להם את המוצא מכביש אחורי, זה מה שאמרו להם, הם סירבו והלכו לדרך, לפרוץ דרך השער בכוח, מתוך כוונה שאולי אחת מוועדות העיר תישבר.

מיטל להבי: אם עמדת הוועדה היא שבכל מקום שיש נת"צ אין כניסה לחנייה.

רון חולדאי: גם הוועדה יש לה את השיקול דעת, אבל היא מגיעה למקום שהמשמעות של האישור שלה שכל הבניינים לכל אורך הרחוב הוא דרך הנת"צ, כשיש לנו מקרים חריגים, אנחנו יודעים לטפל בהם, אבל כאשר מגיע לפה שכל הבניינים הם אותו הדבר.

מיטל להבי: אבל אני עדיין חושבת שבניין צריך חנייה.

מלי פולישוק: הכניסה לרחוב דפנה לכל הבניינים, אבל זה עובר דרך נת"צ.

רון חולדאי: כניסה אחת לכל הרחוב. מפני שלא מצאו פתרון אחר.

מלי פולישוק: מה שאני אומרת שהגמישות הזאת מוכיחה את עצמה, כי אין שום בעיה שם. אני חושבת דרך פאת השדה היא הפתרון וצריך ללכת על זה. הם לא יכולים להגיד שאין להם פתרון, זה יגיע לערר ושם יאמרו להם את זה.

ליאור שפירא: אומר אלחנן שאם אנחנו לא נאפשר את זה, הם יאבדו את התמ"א, אומר מהנדס העיר אם הם היו מסכימים עכשיו לעשות את הכניסה ממקום אחר, אנחנו יכולים לשלב את זה והם שומרים את התמ"א.

עמ' 295

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

אודי כרמלי: הם כלולים בתכנית 5555 ויוכלו לעשות את זה.
מלי פולישוק: איך אפשר להסכים לעשות מעבר למגרש של מישהו דרך מגרש של מישהו אחר?
אודי כרמלי: אני לא יכול להכריח אותם, אבל הם יודעים ליצור הסכמים כאלה, מה הבעייה.
ליאור שפירא: אם הם לא הורסים את הבניין, כרגע יש להם חנייה.
מיטל להבי: זאת גם טענה שתגיע לוועדת הערר.
ליאור שפירא: אומר אלחנן שאם לא נאשר, הפעם הם יאבדו את התמ"א.
אודי כרמלי: אבל הם כלולים בתכנית-5555.
ליאור שפירא: אם הם לא הורסים את הבניין, יש להם כרגע 8 חניות ל-52 יחידות דיור. עוברים להצבעה.
מיטל להבי: אני נמנעת.
ליאור שפירא: כל היתר בעד חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לא לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף מהסיבות הבאות: המבוקש קיבל חוות דעת שלילית במכון רישוי.

לדחות את התנגדויות שהוגשו מהסיבות הבאות:

1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

חוו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.
ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1615	תאריך הגשה	17/11/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	חירותנו 28	שכונה	עזרא והארגזים
גוש/חלקה	7376/80, 6136/239	תיק בניין	
מס' תב"ע	1, 3552, 3328, 2215 ג, 1, ע, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	191.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זיו מרמלשטיין	פרוג 3, תל אביב - יפו 6341703
בעל זכות בנכס	שיר מרמלשטיין	עגנון 9, רעננה 4338009
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	מרמלשטיין יזמות בע"מ	עגנון 9, רעננה 4338009
עורך ראשי	אליה פדרמן	רכנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת. בקומת הקרקע יח"ד עם מדרגות פנימיות לקומה שמעל. בקומה השנייה יח"ד עם מדרגות פנימיות לחדר היציאה לגג. על הגג שטח משותף: גג טכני.

מצב קיים:

מגרש ריק

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים

התאמה לתב"ע (תכנית 3552 - אזור מגורים ב')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	3	3	
שטחים עיקריים	139.5 מ"ר	139 מ"ר	
שטחי שרות ממ"דים	9 מ"ר + קירות ליח"ד		

עמ' 297

מידע: 24-00507 רישוי: 24-1615 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	1.5 מ'	1.86 מ'	
צדדי צפוני	1.0 מ'	2.7 מ'	
צדדי דרומי	1.0 מ'	2.8 מ'	
אחורי	2.0 מ'	4.0 מ'	
מס' יח"ד	2	2	
תכסית	127 מ"ר = 67%	57%	
גובה מבנה	11.1 מ'	9 מ'	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית	בנייה בו זמנית עד סה"כ 65% משטח הקומה = 37 מ"ר	21 מ"ר	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'	2.50 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.0 מ'	
נסיגות	2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית	2.0 מ'	
	1.20 מ' בשאר	1.2 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים משותף, חדר שירותים ומחסן משותף	
חילחול	15%	30%	

התאמה לתקנות:

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

הערות נוספות:

פירי המערכות נמצאים על חזית הקדמית בניגוד להנחיות מרחביות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 03.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 18.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-08/09/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-08/09/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש (כ-190 מ"ר) לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה
2. יש למחוק את המשפט "נדרשת חניה אחת לרכב נכה גבוה מתוך 2 החניות הנדרשות" מתחת לטבלת מאזן החניה מאחר ולא נדרשת חניית נכים עבור 2 יחידות דיור- תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.05.2025

בית דו משפחתי, מוצג מסתור האשפה הכולל את כלי אצירה נדרשים: 2 מכלי אשפה 360 ליטר כ"א

תכנון אשפה מאושר

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 - סטפני רויטמן 03.07.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לא מבוקשת כריתת עצים, לא נדרש פיצוי נופי ולא נדרשת שתילת עצים חדשים
סכמת חלחול: תקינה
הוטען מפרט שימור עצים של נינה אלומות עמיר מתאריך 1.7.25

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.05.2025

התכנון המוצע משאושר

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	10.00	60.00	4.00	שימור	34,364.00
2	סיסם הודי	10.00	30.00	4.00	שימור	5,154.00
3	ברוש גדול- פירות	5.00	15.00	2.00	שימור	610.00
4	ברוש גדול- פירות	5.00	15.00	2.00	שימור	610.00
5	ברוש גדול פירות	5.00	15.00	2.00	שימור	610.00
6	ברוש גדול פירות	5.00	17.00	2.00	שימור	784.00
7	ברוש גדול פירות	4.00	17.00	17.00	שימור	784.00
8	ברוש גדול פירות	4.00	16.00	2.00	שימור	694.00
9	ברוש גדול פירות	4.00	17.00	2.00	שימור	784.00
10	ברוש גדול פירות	4.00	17.00	2.00	שימור	784.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 25.07.2024)**

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 14.07.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 80 בגוש 7376 וחלקה 239 בגוש 6136 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
תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 12.09.2024)
המלצה לתת היתר

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
3. 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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 1.7.25 של נינה אלומות עמיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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	הצגת דוח אגרונום המאשר ביצוע מיגון של עץ מס' 10-2 לשביעות רצונו.
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים מ 1.7.25 של נינה אלומות עמיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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	הצגת דוח אגרונום המאשר ביצוע מיגון של עץ מס' 10-2 לשביעות רצונו.
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1446	תאריך הגשה	09/10/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	נתן 81, רצון 7	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/69	תיק בניין	4031-081
מס' תב"ע	1, 2215, 2215א1, ג3, ג3/א, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	83.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צדוק דויד	רצון 7, תל אביב - יפו 6712843
בעל זכות בנכס	צדוק דויד	רצון 7, תל אביב - יפו 6712843
עורך ראשי	אליה פדרמן	רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

- הריסת הבנייה הקיימת במגרש.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור יח"ד, מעל מרתף.
- בחזית הקדמית: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה.

מצב קיים:

במגרש קיים מבנה בן קומה אחת, ללא היתר. לא נמצא היתר של הבניין.

בעלויות:

המגרש המשני בשטח מדוד של 83מ"ר, רשום במושע על שם המבקש. התקבלו תצהירים של הבעלים לפי נוהל בשכונת התקווה. נמסרו הודעות לחלק מבעלי זכויות בקרקע לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/ גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 1א2215 אזור מגורים ב')

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	3	3	
גובה הבניין	9.00 מ'	9.00 מ'	
שטחים עיקריים 140% תמורת הריסת מבנה ובניה מחדש יתווספו 7.5% סה"כ	116.2 מ"ר 6.2 מ"ר 122.42 מ"ר	105 מ"ר	
טחי שרות	ממ"ד	V	
קווי בניין קדמי לרחוב נתן (מערבי) קדמי לרחוב רצון (דרום) צדדי צפוני צדדי מזרחי	0.00 מ' 0.00 מ' 3.00 מ' או 0.0 3.00 מ' או 0.0	1.88 מ' 0.00 מ' 0.00 מ' 3.00 מ'	
מס' יחידות לפי 2215 א/1 הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר כולל ממ"ד לכל יחידת דיור ו/או עד 2 יח' דיור של 70 מ"ר כולל ממ"ד	2 יח"ד	1 יח"ד	
תכסית קרקע 50% במגרשים שממדיהם הגיאומטריים אינם מאפשרים ניצול אחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תכסית של 70%	41.5 מ"ר = 50% 58.1 מ"ר	כ- 49 מ"ר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1	
שימוש	- חניה/ מחסנים דירתיים / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים. - לא ניתן להתיר מגורים במרתף.	מחסן וחדר משחקים	
תכסית	80%	80%	

הערות נוספות:

1. הבנייה המבוקשת תהיה במסגרת זכויות הבנייה כמפורט מעלה ובהתאם לפרסום 77-78 לתכנית .

2. שטח המותר לבניה:

תכנית 2215 קבעה מגרשי מגורים ראשיים ומשניים, כאשר מגרש ראשי הינו מגרש המותחם בתשריט בקו אדום מקווקו ומגרש משני הינו חלק ממגרש מגורים ראשי שגבולותיו יקבעו ע"י מודד מוסמך. עפ"י הוראות התכנית אחוזי הבניה יחושבו לפי 100% משטח מגרש משני ו-25% הראשונים שיבנו מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי מוגדרים ב"מועדף" וזכאים לנצל 140% משטח המגרש. המגרש הראשי התחום בכתובות קדמיאל 12-16, נתן 79-83 ורצון 7-11, 8-10 כולל כ-8 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 3 מגרשים, עד כה הוצא היתר בניה אחד (קדמיאל 16) מכח תכנית 2215 עם זכויות לפי "אזור מגורים ב' מועדף" במגרשים אלה ולכן המגרש הנדון זכאי ל-140%.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת מבנה ב-0.50 מטר מעל הכניסה
2	6% משטח המגרש
3	הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר,

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא בא לידי ביטוי בתכנית
2	לא בא לידי ביטוי בתכנית
3	לא רלוונטי ניתן מתוקף תקנות בנייה במרווחים

תאריך הודעה אחרונה: 10/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	יואב ירימי - נתן 79, תל אביב - יפו 6710317	כפי שציינתי הבית שלי בכתובת נתן 79 בעל קיר משותף עם הבית המיועד להריסה בכתובת נתן 81. מאחר וקיר זה משותף יש צורך בבדיקה טרם אישור בקשת ההריסה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	כתנאי להתחלת עבודות בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 21.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 305

מידע: 23-01735 רישוי: 24-1446 ת.בניין: 4031-081

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.06.2025

הבקשה היא ל-1 יחידת דיור צמודת קרקע בשטח הגדול מ-120 מ"ר.

מספר מקומות החניה הנדרשים על פי תקן חניה:

1.33 מקומות חניה לרכב

1 מקומות חניה לאופניים

0 מקומות חניה לרכב

חניית אופניים בחצר/דירה.

חוות דעת:

בשל גודל המגרש לא ניתן למקם בו חניית רכב (83 מ"ר).

המלצה:

לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' / תמ"א 38. הנכס מצוי באזור חניה מס' 13, אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים כמה חניונים ציבוריים: חניון מס' 89 – ביתר ארגזי ישראל (סמוך לספורטק דרום), חניון מס' 90 – אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), חניון מס' 91 – דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד), ועוד.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.06.2025

בית חד משפחתי.

מוצג מסתור אשפה עבור 2 מכלי אשפה בנפח של 140 ליטר כ"א, אחד כתום ואחד ירוק.

המסתור מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.06.2025

לא ניתן לתכנן רצועת גיבון קדמית בשל רוחב החזית שבה יש גם בנייה בקו 0 וגם מתקני תשתית.

לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול וגיבון - מאושר.

נשתל עץ אחד בהתאם לגודל השטח הלא מקורה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 11.03.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 31.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 26.02.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 69 בגוש 6135 בבעלות פרטית.

מגירה 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 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.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.02.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

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

1. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל מרתף משותף. עבור יח"ד אחת.

3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:

- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 16 המגרשים המשניים ומתוכם הוצא היתר בנייה אחד בלבד.

- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.

4. לדחות את ההתנגדות שכן כתנאי להתחלת עבודות בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

6. 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	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.
2	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ישנם תשתיות תת"ק מאור בתחום המגרש. לפני תחילת עבודות, יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. |
| 2 | בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל מרתף משותף. עבור יח"ד אחת.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א:1:
- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 16 המגרשים המשניים ומתוכם הוצא היתר בנייה אחד בלבד.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- לדחות את ההתנגדות שכן כתנאי להתחלת עבודות בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

עמ' 308

מידע: 23-01735 רישוי: 24-1446 ת.בניין: 4031-081

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
ישנם תשתיות תת"ק מאור בתחום המגרש. לפני תחילת עבודות, יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.	1
בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.	2

תנאים לאיכלוס

תנאי	#
------	---

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	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.

עמ' 309

מידע: 23-00266 רישוי: 24-0775 ת.בניין: 3361-003

ועדת משנה לתכנון ובניה

	29/05/2024	תאריך הגשה	24-0775	מספר בקשה
	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

פלוורנטין	שכונה	הרבי מבכרך 1, 3361 1, 3361 3, 3361 5, 3361 7, המחוגה 15, אברבנאל 12, אברבנאל 14, אברבנאל 16, אברבנאל 18, אברבנאל 20, אברבנאל 22, אברבנאל 24, אברבנאל 26, אברבנאל 28, אברבנאל 30, אברבנאל 32, אברבנאל 34, אברבנאל 36, אברבנאל 38, אברבנאל 40, אברבנאל 42, אברבנאל 44, אברבנאל 46, אברבנאל 48, אברבנאל 50, אברבנאל 52	כתובת
3361-003	תיק בניין	7083/32	גוש/חלקה
2,304.00	שטח המגרש	1,367, 2,902, 397, 9,025, 9,028, ג1, ע1, תע"א/2902(1)	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אדם שוסטר בחרש והאומן	מבקש
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אביבה בן שלמה	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יוחאי קלרה בהירה	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	נעמה שטיינברג	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	מלכה שליבנסקי	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יוסף מנדלבוים	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	משה אשכנזי	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	חיים שובל	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	פלורה הלבץ	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	כהן עפר	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אלון מנדלוביץ	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	שרית מנטש	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	רוי פרץ ברנשטיין	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אמיר וייס	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	נעמי מנדלוביץ	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	דריה כנף בן יוסף	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	הילה נגה	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	טל מזור תגל	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אלונה רחל כנף נהון	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	זאב קרונפלד	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	דליה מטושביץ	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	דניאל בר אור אהרון	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	מיכאל פליגלמן	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	מנחם פינטו	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אסתר סובול	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יעקב ג'רבי	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	משה ברבי	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	דליה מרואלי	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	דנה שלימר	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	מלכה ביזה	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יובל אריה בר אור	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	בהירה מנטש שחק	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	רם כהן	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	שלום חיון	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	טלי שרה מזור	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	רחלי גרוסו	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	שבתאי נחמיאס	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	ריבה קרני	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יעקב הכהן קרנר	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	ניסים סוכמי	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יהודית מן	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	יטי מנדלוביץ	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	נחמן רחמני	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	עומרי טל	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312	אוריה כנף	בעל זכות בנכס

כתובת	שם	בעל עניין
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	חברת חלקה 32/14 בגוש 7083	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	גדעון שוורץ	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	חנה וקסלר	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	בצלאל מאירסדורף	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	יצחק מזרחי	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	יוסי שוחמי	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	אברהם קורן	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	יעקב מנטש	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	יחזקאל כדורי	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	משה כהן	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	יחזקאל שהרבני	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	מאיר שהרבני	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	דניאל שינברג	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	אילנה ברנשטיין	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	ליליאן מאירסדורף	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	חניתה בלום	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	ורדה ארליך	בעל זכות בנכס
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	ציון דוידא	בעל זכות בנכס
6744124 יפו - חפץ חיים 10, תל אביב - יפו	עומר רבין	עורך ראשי
4951404 גרניט 5, פתח תקווה	יעקב גוטמן	מתכנן שלד
6688312 יפו - שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו	רועי ביינהורן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת כל המבנים הקיימים במגרש תלת חזיתי והקמת 2 בניינים חדשים, בני 10 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 4 קומות מרתף משותפות עם סה"כ 130 יח"ד (60 יח"ד בבניין הצפוני ו-70 בבניין הדרומי).

הבניינים הנ"ל מוצעים עם מסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות אברבנאל והמחוגה.

שטח של הקומה השנייה בבניין הצפוני הוקצה לטובת מטלות ציבוריות עבור 22 משרדים וחזרי טיפול של

"מרכז אור הנר", והקומה השנייה בבניין הדרומי - עבור יחידת מסחר נוספת ו-3 יח"ד.

שאר הקומות בשני הבניינים - בשימוש למגורים.

הבקשה כוללת הסדרת עוגנים פולימריים זמניים כלפי המגרשים הגובלים.

המרחבים הפתוחים בין 2 הבניינים ומסביבם מיועדים לטובת שפ"פ ויתפקדו כמעבר חופשי לטובת הציבור (זיקת הנאה) המקשר בין הרחובות המקיפים את המתחם לשצ"פ הפנימי בו.

מדובר בפרויקט אחרון שהוא חלק מהמתחם "החרש והאומן" מאחר וניתנו ההיתרים 14-1324 18-0050 ומומש הבינוי ב-2 המגרשים הסחירים הנוספים במתחם (חלקה 197 וחלקה 201) עם 3 בניינים למסחר, שטחי ציבור ומגורים. לאור זאת ובהתאם להוראות התכנית תנאי לאישור אכלוס המבנים המבוקשים יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים שנתרו במתחם.

מצב קיים:

מבנים בני 2 קומות, סככות ומחסנים ללא היתר שבחלקם פולשים לדרך, כולם מיועדים להריסה לטובת הקמת הבניינים החדשים.

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

1. לבקשה צורף נסח טאבו של החלקה מס' 32 ולפיו הנכס בבעלות החברה והבקשה חתומה בשמה ע"י מיזפה כוחה של החברה.

2. על הנכס חלה תכנית מפורטת 2902 "התחדשות עירונית מתחם החרש והאומן" - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

לפי תשריט התכנית השטח לבניה הוגדר כחלקה 32 ב' בשטח המקור של 2531 מ"ר (במצב הנכנס) ובשטח הסופי של 3294 מ"ר והנ"ל לא מצא ביטוי במפת המדידה המאושרת (לפי המפה שטח המגרש נטו לאחר הפקעות הוא 2304 מ"ר).

בהתאם לתשריט השטח הנדון מסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, כאשר בהתאם לסעיף 14 בהוראות התב"ע עבור שטח זה תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית שמטרתה לאחד את החלקות הקיימות (חלקה 32 וחלקה 140 בגוש 7083) וחלוקה למגרש תב"ע (מספר 32 ב') עם ההפקעות הנדרשות. התכנית לאיחוד וחלוקה תכלול תשריט, לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק. בתכנית לא יהיו הוראות בינוי אלא הוראות איחוד וחלוקה בלבד. אישור התכנית יהיה תנאי להיתר בניה בתחום השטחים האמורים.

במסגרת הבקשה להיתר פורסמה הקלה לאי הכנת תכנית איחוד וחלוקה ובמקומה הכנת תצ"ר בהסכמת כל הבעלים כתנאי לתעודת גמר אשר נבחנה מבחינה משפטית כדלהלן:

מדובר בבקשה להיתר שהוגשה על ידי חברת אדם שוסטר בחרש האומן שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") בתחום חלקה 32 בגוש 7083 (להלן: "חלקה 32"), כאשר על יפוי הכוח שניתן לשותפות חתומים כל 40 בעלי הזכויות הרשומים בחלקה 32.

חלקה 32 גובלת בחלקה 140 המהווה דרך שירות ודרך ציבורית וכניסה בלעדית לכל המתחם ואשר בעלת הזכויות בה הינה חברת מרכז החרש והאומן בע"מ (להלן: "חברת החרש והאומן").

תכנית 2902 (להלן: "התכנית") פורסמה למתן תוקף ביום 07/03/2010. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית שמכוחה הוצאו היתרים בחלק מהמגרשים. חלקה 32 הינה ביעוד אזור מגורים ג וחלקה 140 מורכבת משני יעודי קרקע, שטח ציבורי פתוח ודרך.

הוראת סעיף 14.א לתכנית קובעת כי יש להכין תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית לאיחוד חלקות קיימות מס' 32 ו-140 בגוש 7083 הרחבת דרך מחלקה 137 וחלקה 140, חלוקה למגרש מגורים 32ב', שצ"פ 140א ודרך חדשה וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

הוראות סעיף 16 לתכנית קובעת כי "כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ת"א שהם פנויים מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ וחופשיים משעבוד כלשהו".

במסגרת הבקשה להיתר פרסמה השותפות הקלה מהוראות 14 לתכנית כדלהלן:

"הקלה מהוראת סעיף 14 בתכנית 2902 כך שרישום השטחים הציבוריים לאיחוד חלקות מחדש יעשה בהסכמת כל הבעלים באמצעות תצ"ר. רישום תצ"ר יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר"

יצוין כי הפרסום הוצב על שלט בין יום 1.8.23 ליום 16.8.23 וכן נשלחה הודעה לכתובתה של חברת החרש והאומן כפי שמצוי במרשם החברות אשר לא נדרשה.

ביום 28.2.24 הגישה חברת החרש והאומן התנגדות לבקשה להיתר וזאת כנגד ההקלה שהתבקשה מהוראת סעיף 14 לתכנית שעיקריה הינן כדלהלן:

1. לא נשלחה הודעה למתנגדת לפי סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי")
2. לא התקבלה הודעה לפי סעיף 149 (א)(א2)(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").
3. ההקלה מהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם להוראות תקנה 2 (17) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.
4. יש בקבלת ההקלה מהצורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה כדי לקפח את זכויותיה של המתנגדת.

ביום 16.6.24 הגישה השותפות התייחסות לטענות המתנגדת שעיקריה הינם כדלהלן:

1. חברת חרש האומן אינה בעלת זכויות בחלקה 32 ואין מקום למשלוח הודעות לפי תקנה 36 לתקנות הרישוי.
2. הבקשה פורסמה כדין ונשלחו הודעות לכתובתה הרשומה של חברת חרש האומן אשר מטעמיה בחרה שלא לקבל את דבר הדואר.
3. מתחם חרש האומן הופקע על ידי שר האוצר לצרכי ציבור באמצעות חברת החרש והאומן וזו רשמה לימים את היחידות על שם בעלי המלאכה והותירה פורמלית את הבעלות בחלקה 140 ששימשה לדרך על שמה.
4. חלקה 140 הינה דרך ציבורית לכל דבר מאז שנות ה-30 וכך גם ראתה בה העירייה ונהגה בהתאם.
5. חברת החרש והאומן עצמה מעולם לא חשבה כי לחלקה 140 יש ערך כלכלי עצמאי כלשהו.
6. הרישום הפורמאלי של החלקה על שם חברת החרש והאומן אינו גורע מציבוריות החלקה.
7. חברת החרש והאומן אינה זכאית לקבל זכויות סחירות בתחום תכנית 2902.
8. ההקלה המבוקשת אינה מהווה סטייה ניכרת, הועדה המקומית לאורך השנים הוציאה היתרים במגרשים הכלולים בתחום איחוד וחלקה ללא תוכנית איחוד וחלוקה, כמו כן, תכנית 2902 אינה יוצרת איחוד וחלוקה אמיתית. תכנית או"ח לא תעשה כל שינוי ביעודי הקרקע ולכן ניתן להמירה ברישום תצ"ר.

המלצת השירות המשפטי:

באשר לטענות חברת החרש והאומן להיעדר הודעות לפי סעיף 36 לתקנות הרישוי ואי קבלת הודעות לפי סעיף 149 לחוק. יצוין כי חברת החרש והאומן אינה בעלים בחלקה 32 ולפיכך לא זכאית לקבלת הודעה לפי סעיף 36 לתקנות הרישוי. כמו כן, הודעה נשלחה לכתובתה הרשומה של חברת חרש האומן לפי סעיף 149 לחוק ובוצעו פרסומים כדין. בכל מקרה, חברת חרש האומן הגישה התנגדות מנומקת לבקשה אשר מקבלת התייחסות מלאה ויש בכך כדי לרפא כל פגם הנטען לכאורה.

לגופו של עניין, ההקלה אשר פרסמה השותפות מהוראות סעיף 14 לתכנית 2902 קובעת כי רישום השטחים הציבוריים לאיחוד חלקות יעשה בהסכמת כל הבעלים באמצעות תצ"ר ורישום התצ"ר יהיה תנאי לתעודת גמר.

היות וחברת החרש והאומן שהיא הבעלים הרשום בשטח הציבורי בתוכנית 2902 מתנגדת לבקשה וטוענת כי יש בכך פגיעה בזכויותיה, הרי שלא ניתן לאשר את ההקלה כפי שהתבקשה, כאשר ההכרעה בטענות הצדדים לעניין הזכויות הסחירות אינן ברות הכרעה בהליך הרישוי ולפיכך לא ניתן לקבוע את רישום התצ"ר כתנאי לתעודת גמר.

לאור האמור, הרי שאנו סבורים כי ניתן לפעול באחת משתי האפשרויות הבאות: לאשר הקלה לפיה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר בהתאם למפת המדידה שאושרה או לחלופין אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14א. לתכנית 2902 והגשת מפת מדידה מעודכנת.

הטעם להמלצתנו נעוץ בכך שאישור ההקלה באופן חלקי כאמור, יאפשר לצדדים לבוא בדברים במטרה להגיע להסכמות ולייתר את הצורך בהליך של תוכנית איחוד וחלוקה שאכן אינו מביא לשינוי יעודי הקרקע.

מנגד, ככל שהצדדים לא יגיעו לכדי הסכמות ולאור התנגדות חברת החרש והאומן, הרי שהוצאת ההיתר תותנה באישור תוכנית איחוד וחלוקה שבה יוכרעו המחלוקות שבין הצדדים שמקומם אינו במסגרת הליך הרישוי.

על הקרקע (תכניות 397, 1367, 2902, 2902 (1) מדיניות: 9025, 9028)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי לשימוש מסחרי	1177 מ"ר	כ1115 בשני הבניינים.	
שטחי עיקרי לשימוש מגורים	9880 מ"ר.	9698 מ"ר בשני הבניינים.	
שטח כולל (עיקרי ושירות) למטרות ציבוריות	660 מ"ר	610 מ"ר שטח עיקרי בקומה השנייה של הבניין הצפוני 45 מ"ר שטח שירות עבור לובי, מבואה ומעלית לטובת גישה לקומה הציבורית מקומת הקרקע בבניין הצפוני.	
שטח שירות לשימוש מסחרי	505 מ"ר	כ185 בשני הבניינים.	
שטח שירות לשימוש מגורים	1590 מ"ר	לא חושבו כל השטחים המקורים ב-2 הבניינים כולל רמפת החניה המבונה בתוך הבניין הדרומי אך מחישוב גרפי עולה כי סה"כ שטחי השירות המוצעים הינם כ-3948 מ"ר בשני הבניינים.	חריגה של 2358 מ"ר הניתנים לכיסוי באופן הבא: 1. 182 מ"ר עודף משטח עיקרי למגורים. 2. 1464 מ"ר עבור שטח ממ"דים ברוטו לפי מספר הדירות המוצעות ללא הדירות על הגג (ראה הערה מספר 1). 3. 712 מ"ר עבור שטחי שירות למגורים שפורסמו לניוד במסגרת הקלה מקומת המרתף הראשונה הבנויה חלקית מתחת למגרש הדרומי (ראה הערה מספר 2).
קו בניין	- לחזית רח' אברבנאל: 0 מ'. - לחזית רח' הרבי מבכרך: 3 מ' לאחר הפקעה.	- לחזית רח' אברבנאל 0 מ' בכל הקומות למעט קורות עיצוב הבולטות עד 0.7 מ' מקו מגרש ולאורך כל החזית	- בניה בקו בנין עד 0 מ' כלפי רחוב הרבי מבכרך (ראה הערה מספר 3 מטה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>- לחזית רח' המחוגה: 0 מ' לאחר הפקעה.</p> <p>- קו בנין צידי מערבי: 3 מ' כלפי שצ"פ בהתחשב שהמרחק בין הפרויקט המוצע לפרויקט השכן הינו 10 מ'.</p> <p>-תותר בליטה מעבר לקו מגרש לטובת מרפסות, בליטות וגבליות לפי החוק כך ששטח חזיתן לרחוב לא יעלה על 60% משטח כלל פני חזית הקומה לרחוב.</p>	<p>כנקבע בתקנות.</p> <p>-לחזית רח' הרבי מבכרך: בקומת הקרקע השארית מרווח של עד 2.4 מ' לטובת זיקת הנאה לרשות הרבים. בקומות העליונות עד 0 מ' למעט בליטה של קורות עיצוב עד 0.7 מ' לאורך חזית כל קומה ובליטה של גזוזטראות מקורות כנקבע בתקנות.</p> <p>- לחזית רח' המחוגה: 0 מ' בכל הקומות למעט קורות עיצוב בבליטה של עד 0.7 מ' מקו המגרש ולאורך חזית כל קומה.</p> <p>-לחזית הצד: 3 מ' בכל הקומות למעט בליטה של 1.2 מ' לטובת גזוזטראות מקורות כלפי שצ"פ לפי הנקבע בתקנות.</p>	<p>- שני הבניינים מתוכננים עם בליטות הפרוסות לאורך כל החזית בלי שמירה על 60% מאורך החזית כנדרש בתב"ע. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.</p>
מרחק בין מבנים	לפי תשריט המרחק בין שני המבנים במגרש יהיה 11 מ' לטובת זיקת הנאה.	בקומת הקרקע מרחק של 11 מ' ובקומות העליונות נשמר מרחק של 10.6 מ' כולל בליטות ברוחב 0.7 מ'.	ניתן לאשר את החריגה המזערית בקומות העליונות בגלל ש-2 הבניינים מתוכננים בהתאם לקווי הבניין התב"עיים בצדדים ללא חריגה מהם.
מספר קומות	10 קומות+ קומת גג.	10 קומות+ קומת גג בכל בניין.	
גבהים ומפלסים.	<p>-מפלס הכניסה הקובעת במבנים החדשים יהיה כמפלס הרצפה בשטחי המסחר, עד 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה במרכז החזית ולא נמוך ממנה.</p> <p>-הגובה הכולל של החללים בחזית המסחרית לא יפחת מ 6 מ' במדידה מפני מפלס הכניסה הקובעת ועד לפני רצפת קומת המגורים הראשונה.</p> <p>- מפלסי הקומות החלונות והמרפסות ומעקה הגג יותאם</p>	<p>תכנון קומת הקרקע בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב המאושרת:</p> <p>- המפלסים בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב כאשר גובה מפלס הכניסה למגורים גבוה בכ-חצי מטר ממפלס שטחי המסחר.</p> <p>- גובה חללי המסחר עד קומת המגורים הראשונה בהתאם לנקבע בתכנית בשני הבניינים.</p> <p>- מפלסי הכניסה לקומת</p>	<p>- מפלס הכניסה למגורים גבוה ממפלס המסחר שניתן לבקש במסגרת הקלה היות והדבר תואם את תכנית העיצוב.</p> <p>- מפלסי הקומות של הבניין הצפוני גבוה בעד 3.5 מ' ממפלסי הקומות של הבניין ברחוב הסמוך (ראה הערה מספר 4).</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ככל האפשר לאלו שבניינים סמוכים.	המסחר של הבניין הצפוני הנדון ושל הבניין הסמוך ברחוב הרבי מבכרך 3 הינם זהים. מפלסי הקומות הטיפוסיות של הבניין הנדון הינם גבוהים עד 3.5 מ' משתנה ממפלסי הקומות של אותו בניין ברחוב הרבי מבכרך 3 בתכנון גובה קומה של 3.1 מ' נטו לעומת 2.8 מ' נטו של הבניין הסמוך.	
צפיפות	- 104 יח"ד לא כולל הדירות על הגג. - השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בכל בניין לא יפחת מ-95 מ"ר וכולל 10 מ"ר עבור בניית מרפסות מקורות בלבד.	122 יח"ד ובהתאם לשטח העיקרי הממוצע הנדרש בתכנית.	תוספת 18 יח"ד פורסמה במסגרת הקלה להגדלת הצפיפות ב-20% ממספר יח"ד המותר (ראה הערה מספר 7).
שימושים	- מגורים בכל הקומות אשר מעל קומת הקרקע וקומת הביניים. -בקומת הכניסה ובקומת הביניים מעליה תותר חזית מסחרית, משרדים ושירותי אוכל ופיננסיים כמוגדר בהוראות התכנית. - על פי סעיף 10.10 ד בהוראות התב"ע יוקצה שטח של 660 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) למטרה ציבורית לפי השימושים המפורטים בתכנית בקומת הקרקע ובאישור מה"ע ניתן יהיה למקם חלק בקומת הביניים.	- מגורים בקומות העליונות מלבד 3 יח"ד המתוכננות בעורף קומת הביניים (הקומה השניה) בבניין הדרומי כלפי פנים המתחם. - בבניין הצפוני: מסחר בקומת הקרקע ושטחי ציבור בהיקף של 650 מ"ר בקומת הביניים (הקומה השנייה) עם חדר מדרגות ומעלית נפרדת מקומת הקרקע.	- התכנון 3 יח"ד בקומת הביניים של הבניין הדרומי מבוקש כהקלה לעומת הנקבע בתכנית הבינוי. לטענת עורך הבקשה הנ"ל נחוץ למען סידור מיטבי של כלל יח"ד הניתנות בהקלה ועמידה בצפיפות המוצעת בהתאמה למאושר בהיתרים שהוצאו במתחם במסגרת הקלה של 20% ויש הצדקה תכנונית לכך. - תכנון שטחי הציבור בקומת הביניים בבניין הצפוני בלבד באישור אגף הנכסים כמפורט בהמשך (ראה הערה מספר 5 מטה).
הוראות בינוי	- הכניסות למגורים יהיו נפרדות מן השימושים האחרים בקומת הכניסה ויהיו מן השפ"פ שבין המבנים. - החזית המסחרית תהיה	תכנון קומת הקרקע בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב המאושרת ע"י הוועדה המהווה תנאי למתן היתר בניה:	הבינוי בקומת הקרקע בהתאמה לתכנית העצוב המאושרת משנת 2012 למעט: - כניסה למגורים מרחוב הרבי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>כמסומן בתשריט: לאורך רחוב הרבי מבכרך הצפוני ורחוב המחוגה הדרומי ובין המבנים בלבד.</p> <p>- בהתאם לנספח התנועה מיקום הכניסות לחניונים יהיה מרחוב אברבנאל כאשר שינוי המיקום ואופן הגישות למגרשים באישור מה"ע ואגף התנועה לא יהווה שינוי לתכנית ובתנאי שלא יהיה בתחום השפ"פ.</p> <p>- בקומת הקרקע יותרו מתקנים טכניים מדרגות ומעליות ככל האפשר בעורף ולא בחזית לרחוב.</p> <p>- מפלס פני הקרקע והריצוף בשטחים הפרטיים הפתוחים יהווה המשך לרחובות בהיקף המתחם ולקומות הכניסה בבתים מסביבו.</p>	<p>- מוצעת חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב אברבנאל ורחוב המחוגה על גבול המגרש. חזית מסחרית נוספת וחלקית לאורך הרבי מבכרך לאחר שמירה של 1.7 עד 2.4 מ' בזיקת הנאה.</p> <p>- כניסות נפרדות למגורים מכיוון השפ"פ שבין המבנים. כניסה נוספת מרחוב הרבי מבכרך לאחר שנשמרת רצועת זיקת הנאה בין מטר ל1.8 מ' מגבול המגרש.</p> <p>- מיקום רמפת הירידה לחניונים מרחוב אברבנאל שלא בהתאמה לתכנית העיצוב המחייבת ירידה לחניון מכיוון הרבי מבכרך.</p> <p>- סידור חדרי אשפה הפונים כלפי רחוב הרבי מבכרך.</p>	<p>מבכרך שניתן להצדיק לאחר שנשמרת זיקת הנאה עד 2 מטר מגבול המגרש באישור אדריכל העיר ובהתאמה לתכנית העיצוב.</p> <p>- מיקום הרמפה מכיוון רחוב אברבנאל לפי התכנון המקורי של התב"ע התקפה באישור אדריכל העיר.</p> <p>- סידור חדרי אשפה בחזית לרחוב לאחר שמירת מרחק מזערית מגבול המגרש עבור זיקת הנאה באישור אדריכל העיר.</p> <p>- לא הוצגו המפלסים בתחום השפ"פ במגרש ומידת התאמתם למפלסי הרחוב. תיקון המפרט לעניין סה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.</p>
הוראות עיצוב	<p>- קירות החזית המסחרית יהיו מחופים בשורות אבן טבעית מלבנים מסותת עד לגובה תקרת קומת הביניים. מעל לקומה זו יותר טיח חלק</p> <p>. מדחסים למזגנים יותקנו על גגות המבנים בלבד וצינורות המזגנים יוסתרו.</p>	<p>- מוצע גמר טיח בחזית המסחרית לגובה 2 הקומות בכל בניין בהתאמה לקומות העליונות.</p> <p>- מדחסי המזגנים מוצעים בתוך מסתורי כביסה בכל קומה.</p>	<p>- חריגה מהוראת חומרי הגמר המתחייבים בחזית המסחרית לגובה שתי הקומות שמבוקשת במסגרת הקלה שניתן להצדיק בהתאמה לפרויקטים אחרים במתחם ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>- מדחסי המזגנים מוצעים בתוך מסתורי הכביסה ולא על גגות המבנים בניגוד לנדרש בתכנית. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.</p>

בנייה תת קרקעית (תכניות: 2901 , ע1).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פתרונות לחלול	- בתקרת מרתף עליון בתחום השפ"פ תבוצע הנמכה בעומק	- עומק הפנוי מבינוי מפני הקרקע לטובת נטיעות נשמר	- חריגה משמירת העומק הפנוי מבינוי לטובת נטיעות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ונסיעות.	של 1.5 מ' לפחות לצורך מילוי אדמה וגיבון. - בבקשה להיתר יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להחזרה של מי נגר עילי מהמגרשים. - השטחים הפתוחים שמעל המרתפים יטופלו בריצוף או בגיבון על גבי מצע גידול מנותק המתאים לגידול עצים בוגרים.	במרביתו בתחום בין הבניינים ולא על פני כל התחום השפ"פ. - פתרון השהיית המים וחלחול באמצעות 2 דרכים: א. מאגר השהיה הממוקם בקומה מינוס אחת שאליו ינוקז כל הנגר מהגגות והמרפסות בפרויקט. ב. השהיה וחלחול בשטחים המגוננים באמצעות מילוי אדמה בעובי מינימאלי של 0.4 מ'. - לא הוצג סוג הריצוף שמעל המרתפים	מתחת למפלס קומת הקרקע בתחום השפ"פ שאינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה מלבד אזור הרמפה ומאגר המים. ראה הקלה מספר 6. - הצגת סוג הריצוף מעל תחום המרתפים בפרויקט לטובת גידול עצים בוגרים אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
תכנית קומת המרתף.	100% משטח המגרש	בהתאם לנקבע בתכנית.	
מספר קומות מרתף	יותר 2 קומות מרתף ובנוסף עוד 4 קומות נוספות ובלבד ששוכנעה הועדה כי אין בקומות אלו להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף או לתקן המאושר בתכנית.	4 קומות מרתף משותף בין שני הבניינים בהתאם לנקבע בתכנית.	
גובה קומות מרתף.	- גובה 2 קומות המרתף הראשונות לא יהיה גדול מ-4 מ' נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה). -גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ-3.5 מ' נטו. -מה"ע רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות).	בהתאם לנקבע בתכנית.	
שימושים	שטחים נלווים ושטחי שירות.	חסרים מידות ושימושים בתנוחת קומת המרתף העליונה מתחת לבניין הדרומי.	אי ציון השימושים אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.

בניה על הגג (תכניות: 2902, ג1).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.	בהתאם לנקבע בתכנית בשני הבניינים.	
גודל יח"ד	שטח דירת הגג לא יפחת מ80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.	בהתאם לנקבע בתכנית בשני הבניינים.	
גובה	5 מ' מדוד מפני הגג עד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג כולל מתקנים טכניים.	בהתאם לנקבע בתקנות בשני הבניינים.	
נסיגות	בבניין שגובהו 9 קומות ומעלה תותר היצמדות לקווי החזיתות ובלבד שתהיה שמירה על התכסית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין.	בהתאם לנקבע בתכנית בשני הבניינים.	
בינוי	<ul style="list-style-type: none"> - גישה לשטח המשותף - גובהו של מעקה בנוי בהיקף הבניין בגג עליון שטוח לא יעלה 1.30 מ'. - המתקנים הטכניים ימוקמו בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג. - תותר הבלטת הגג לצורך קירוי המרפסת העליונה בלבד. 	<ul style="list-style-type: none"> - לא ניתן לבחון היות ולא סומנו המדרגות המובילות לגג העליון בבניין הדרומי. - מתוכנן מעקה עליון בגובה 1.7 בשני הבניינים בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות. - לא נשמר מרחק סביר בין קולטי השמש בגג העליון לבין מעקה הגג החיצוני ביותר בשני הבניינים. - קירוי המפרסות בקומה העליונה ע"י מרפסת הגג בהתאם למותר בתכנית. 	אי הצגת המדרגות, גובה המעקה החורג, הנסיגה הנדרשת ממעקה הגג אינם מהווים שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
מצללות במרפסת הגג	<ul style="list-style-type: none"> - שטח הפרגולות בהתאם לתקנות: 50 מ"ר או 25% משטח מרפסת הגג הכל לפי הגדול ביותר. - המרחק בין הפרגולה ובין קווי החזיתות לא יפחת מ1.2 מ'. 	מתוכננות פרגולות מבטון באותו מפלס של קומות הגג בשני הבניינים החורגות מתכסית קומת הגג וקווי הבניין ובניגוד לתקנות.	סידור הפרגולות מחדש והצגת שטחן אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	לא	חדרי שירות בתוך הדירות ששטחם קטן מהנדרש בחוק. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.

עמ' 320

מידע: 23-00266 רישוי: 24-0775 ת.בניין: 3361-003

תקנה	כן/לא	הערות
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	לא הוצגו פתרונות אזור עבור כל החדרים. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
שטח המצללה	לא	ראה מעלה
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	לא	ראה מעלה.
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	לא	לא הוצגו המפלסים בתחום השפ"פ מסכיב לבניין וכן סוג הריצוף. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

עמ' 321
מידע: 23-00266 רישוי: 24-0775 ת.בניין: 3361-003

הערות נוספות:

1. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי שניתנה עבור פרויקטים שונים שקיבלו היתר לפי תכנית 2902, נראה כי סה"כ שטחי השירות המפורטים בתב"ע אינם מספיקים לטובת פתרון מיגון תקני עבור כל דירה בפרויקט, שכן חלק משטחי השירות הנ"ל נדרשו עבור השטחים הציבוריים המחויבים בכל מגרש. כמו כן התב"ע הופקדה בתאריך 24.12.2006 כאשר במועד זה תקנות ההתגוננות האזרחית קבעו גודל מינימאלי של ממ"ד שעבד על 5 מ"ר. כך שגם אם הייתה כוונה לכלול בשטחי השירות את הממ"ד הרי שנוכח הגדלת הגודל המינימאלי של הממ"ד 9 מ"ר אין די שטח לבנייתו. לנוכח הנסיבות המפורטות מעלה ומכיוון שהתב"ע אינה פירטה בהוראותיה את השימושים עבור כל שטחי השירות, ניתן להוסיף שטח עבור ממ"ד לפי סעיף 151 (ג) לחוק התו"ב.

2. בהתאם לסעיף 10.1.2 ס"ק ב בתקנון התכנית: "שטחי הבניה המפורטים בתכנית הם השטחים המירביים. בכל מקרה לא יעלה הנפח הבנוי המותר על פי מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המפורטים מעלה". קומת המרתף במפלס מינוס אחד בנויה חלקית ופורסמה הקלה לניוד שטחי השירות מקומת מרתף זו לטובת השלמת שטחי השירות החסרים בקומות העליונות והנ"ל במסגרת של נפח הבניה המאושר ועומד במספר הקומות וקווי הבניין של התכנית התקפה.

3. בהתאם לתשריט: רח' הרבי מבכרך מיועד להרחבה ע"י הפקעה מחלקה 32 המקורית. על פי הרוזטה רוחב הדרך המתקבל (מיסעה+מדרכה) הינו 17 מטר ולאחר מכן שמירת קו בנין של 3 מ' כמצוין גם בתיק המידע. לעומת זאת החזית המסחרית של המגרש הנדון מסומנת לאחר ההפקעה הנדרשת ללא שמירת קו הבניין הנדרש. לפי נספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין מסומנת רוזטה עם קו בניין 0 מ' כאשר הבינוי מתחיל מיד לאחר ההפקעה וכך בהתאמה תכנית העיצוב המאושרת משנת 2012 וכך הוגשה הבקשה הנוכחית.

4. בהתאם להוראות התב"ע מפלסי הקומות, החלונות, המרפסות ומעקה הגג יותאם ככל האפשר לבניין הסמוך ברחוב הרבי מבכרך 3. במסגרת הבקשה הנוכחית מפלס הכניסה המתוכנן של הבניין הנדון הינו זהה למפלס הכניסה המאושר בהיתר של הבניין הסמוך אך מפלסי הקומות העליונות הינם גבוהים כ-3.5 מ' ממפלסי הקומות של הבניין הסמוך בתכנון גובה קומה של 3.1 מ' נטו לעומת 2.8 מ' נטו ברחוב הרבי מבכרך 3.

אציין כי לפי ההיתרים השונים הבניין ברחוב הרבי מבכרך 3 נבנה עם 11 קומות וקומת גג בטופוגרפיה נמוכה לעומת הבניין המתוכנן במסגרת הבקשה הנוכחית בן 10 קומות וקומת הגג. הגובה הכולל של הבניין המתוכנן גבוה בכ-40 ס"מ מהבניין המאושר. בהתאם לדרישה התב"עית כי גובה מעקה הגג יהיה תואם ככל האפשר בין שני הבניינים ניתן לחרוג מההוראה המנחה כי מפלסי הקומות בין 2 הבניינים יהיו תואמים וזאת לאור הנסיבות הטופוגרפיות ומספר הקומות השונה בין שני הבניינים.

5. לעניין מיקום השטח הציבורי בקומה השנייה בבניין הצפוני: בתאריך 02.02.2025 התקבלה חו"ד מטעם מרינה מור באגף הנכסים לפיה: "עברתי על תוכנית הבקשה והיא תואמת לתוכנית שאושרה על ידי אגף הנכסים הפרוגרמה של השטח הציבורי לא נכנסה בקומת הקרקע ולכן נאלצנו להעביר אותה לקומה העליונה ולהשאיר רק את המבואה בקומת הקרקע וניתן לאשר את הסידור בשטח הציבורי. כל מה שחשוב זה שבסוף העירייה מקבלת את השטחים בהתאם לתב"ע ואין שינוי מהתכנון העקרוני שאושר".

6. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי משנת 2009 לפיה תכנית שנתנה שטח עבור בניית מרפסות אולם שטח זה נכלל כחלק אינטגרלי משטח הדירה עדיין ניתן להוסיף גזוזטראות לפי תקנת הגזוזטראות וכך נעשה בבקשה הנוכחית בהתאמה לשלושת הפרויקטים האחרים במתחם.

7. יצוין כי בפני צוות התכנון הוצגו 2 חלופות לביצוע הפרויקט הנדון. בתאריך 27.10.2022 אישור צוות התכנון את אחת מהחלופות שכללה את תוספת הצפיפות כחלופה דומה ביותר לתכנית העיצוב המאושרת. בחלפה זו ניצול שטחי הבנייה מתאפשרים בתחום קווי הבניין ויצירת בינוי עם פינות מעוגלות בפינות הרחובות ללא צורך בפריצת קווי הבניין ובתוספת קומות נוספות.

8. בהתאם לסעיף 19 בהוראות התכנית: תנאי למתן היתר בניה במגרש הנדון הינו מתן היתר הריסה למבנים הקיימים בכל מגרש ולאחר הריסתם ביצוע בדיקות וסקרים סביבתיים על פי הנחיות שיתקבלו מן המשרד לאיכות הסביבה כדלקמן:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 130 במקום 112 המותר על פי תכנית
2	הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין לכיוון מערב / שצ"פ
3	ניוד שטח שירות מתת קרקע לעל קרקע בשיעור עד 200 מ"ר
4	ניוד עד 500 מ"ר שטח שירות למסחר ומשרדים לשטח שירות למגורים, במסגרת סך השטחים המותרים.
5	קביעת מפלס כניסה קובעת אשר גבוה ממפלס הרצפה בשטח המסחר וזאת בהתאם לתכנית העיצוב.
6	ביטול חלקי של הנמכת תקרת מרתף עליון בתחום השפ"פ (לפי סעיף 10.1.3 ב' ד')
7	ביטול דרישה לחיפוי קומת מסחר באבן טבעית
8	הקלה מהוראת סעיף 14 בתכנית 2902 כך שרישום השטחים לאיחוד וחלוקה מחדש יעשה בהסכמת כל הבעלים באמצעות תצ"ר. רישום תצ"ר יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר
9	ניוד יחידות דיור ושטחי מגורים מקומות המגורים לקומת הביניים
10	השתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים להשלמת תקן חניה
11	פטור ממרפסות שירות

תאריך הודעה אחרונה: 29/08/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר את ההקלה הנדרשת בהתאמה לפרויקט אחרים במתחם שקיבלו את אותה הקלה ובכפוף לאישור צוות התכנון כמפורט מעלה.
2	איננה הקלה שכן לפי התקנות ניתן להבליט מרפסות בבליטה של 1.2 מ' כלפי השצ"פ.
3	מומלץ לאשר את ההקלה הנדרשת לניוד כ-712 מ"ר שטחי שירות למגורים מקומת מרתף מינוס אחת לטובת שיפור תכנון בצורה מיטבית שכן הנפח בנוי נשמר ולא משתנה במסגרת הקומות וקווי הבניין המותרים לפי הנקבע בתכנית. אציין כי במסגרת הפרסום התבקש לנייד עד 200 מ"ר מקומת מרתף זו אך מכיוון שההקלה הזאת מצטרפת להקלה הבאה (הקלה מספר 4) במכסת השטחים שמבוקשים כחריגה אין צורך לתקן את הפרסום.
4	לא ניתן לאשר הקלה לניוד שטחים בין שימושים שונים היות והדבר מהווה סטייה ניכרת. אציין כי בכל מקרה ההקלה אינה רלוונטית לאור הקלה מספר 3.
5	מומלץ לאשר את ההקלה בכפוף למאושר בתכנית העיצוב.
6	ניתן לאשר באופן חלקי בהתאם לאישור אדריכל העיר כאשר לא תידרש שמירת עומק נטיעה רק באזור הרמפה ומאגר המים.
7	מומלץ לאשר את ההקלה בהתאמה למאושר בבניינים הסמוכים במתחם.
8	מומלץ לאשר את ההקלה באופן חלקי ולחייב הכנת תצ"ר בהסכמת כל הבעלים במגרש כתנאי למתן היתר בניה או לחילופין הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14 לתכנית.
9	מומלץ לאשר את ההקלה בשל סידור נכון של כלל יח"ד הנוספות במסגרת תוספת הצפיפות שניתנה בהקלה ועמידה בגודל יח"ד המותר.
10	אינה הקלה ובהתאם להמלצת מכון הרישוי.
11	איננה הקלה היות והתב"ע לא מחייבת מרפסות כאלו.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ניקול צרניק - קומפרט 123, תל אביב - יפו 6684926, רוברט צרניק - קומפרט	לכבוד מחלקת רישוי בניה הנדון: תיק בנין 3361-003. הגשה מקוונת: 30271 הננו מביעים התנגדות לבקשה להקלות

#	מתנגדים	נימוק
	123, תל אביב - יפו 6684926	המצוינות מעלה. אנו מתנגדים להגדלת מספר הדירות. הגדלת מספר הדירות יוביל להחמרה בעומס התחבורה בתשתיות הקיימות, כמו כן, פגיעה במרקם ובאווירה הייחודיים הנוכחים של השכונה. תשתית הרחובות באזור אינה בנויה כרגע להקלות בנין עם מספר הדירות אשר מבקשים בבקשה.
2	אביטל צרניק - קומפרט 9, תל אביב - יפו 6684926, בן צרניק - קומפרט 9, תל אביב - יפו 6684926, ניקול צרניק - קומפרט 9, תל אביב - יפו 6684926, רוברט צרניק - קומפרט 9, תל אביב - יפו 6684926	לכבוד מחלקת רישוי בניה הנדון: תיק בנין 3361-003. הגשה מקוונת: 30271 הננו מביעים התנגדות לבקשה להקלות המצוינות מעלה. אנו מתנגדים להגדלת מספר הדירות. הגדלת מספר הדירות יוביל להחמרה בעומס התחבורה בתשתיות הקיימות, כמו כן, פגיעה במרקם ובאווירה הייחודיים הנוכחים של השכונה. תשתית הרחובות באזור אינה בנויה כרגע להקלות בנין עם מספר הדירות אשר מבקשים בבקשה.
3	מרכז החרש והאומן בע"מ - בית עובד 13, תל אביב - יפו 6721113	כנ"ל
4	מרכז החרש והאומן בע"מ - בית עובד 13, תל אביב - יפו 6721113	כנ"ל
5	יורם חג'בי-חגי - שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	כנ"ל
6	-	תקלה בקליטה נא לא להתייחס לחלופית זאת.
7	יורם חג'בי, עו"ד -	מייצג את חברת החרש והאומן בעלת חלקה 140 השכנה וטוען כי לפי הדרישה בתכנית יש צורך להכין תכנית איחוד וחלוקה הכוללת תשריט, לוח הקצאות וטבלאות איזון כתנאי למתן היתר. לפיכך מתנגד למתן הקלה להכנת תצ"ר כתנאי לתעודת גמר דבר שיפגע בזכויותיה של חברת החרש והאומן בעלת חלקה 140 השכנה.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	תוספת יח"ד אושרה ע"י צוות התכנון במסגרת אחת מהחלופות שהוגשו אליו ובהתאמה לאותה הקלה שניתנה בפרויקטים אחרים במתחם.	מומלץ לא לקבל
2	אציין כי תוספת יח"ד אושרה ע"י צוות התכנון במסגרת אחת מהחלופות שהוגשו אליו ובהתאמה לאותה הקלה שניתנה בפרויקטים אחרים במתחם.	מומלץ לא לקבל
3	כנ"ל	מומלץ לקבל חלקית
4	כנ"ל.	מומלץ לקבל חלקית
5	כנ"ל	מומלץ לקבל חלקית
6		
7	בהתאם לחו"ד של השירות המשפטי ניתן לפטור את הדרישה בהכנת תכנית איחוד וחלוקה במקרה ותושג הסכמה בין כל הבעלים במגרש (חלקה 32 וחלקה 140) ולחייב הכנת תצ"ר כתנאי למתן היתר בניה. לחילופין אם לא תושג הסכמה שכזו יהיה צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה במקום. הסבר לכך הוא שאישור ההקלה יאפשר לצדדים לבוא בדברים במטרה להגיע להסכמה ולייתר את הצורך בהליך של תכנית איחוד וחלוקה שאכן אינו מביא לשינוי ייעודי הקרקע. מנגד ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות ולאור ההתנגדות המוגשת הרי שהוצאת היתר תותנה באישור תכנית איחוד וחלוקה שבה יוכרעו המחלוקות בין הצדדים שמקומם אינו במסגרת הליך הרישוי.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 03.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.03.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-25/03/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-09/07/2023

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים מסחר ומבנה ציבור וכו':

א. 130 יחידות דיור

ב. 1165 מ"ר מסחר

ג. 650 מ"ר מבנה ציבור

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

148.15 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכה

32 מקומות חניה לאופנוע

134 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

131 חניות לרכב פרטי, מהן 4 חניות לרכב נכה, ב-4 קומות חניון תת קרקעי

32 חניות אופנוע ב-4 קומות חניון תת קרקעי

134 מקומות חניה לאופניים:

א. 35 חניות אופניים מתוכננות בשפ"פ ברצועת הצד המערבית של המגרש אשר גובלת בשצ"פ מאושר לפי תב"ע 2902

ב. 20 חניות אופניים מתוכננות בשפ"פ ובו שביל גישה להולכי רגל המחבר בין השטח הציבורי הפתוח לרחוב אברבנאל.

ג. 79 חניות אופניים מתוכננות בחדרי אופניים בקומת הקרקע מתכנן: ללצ'וק הנדסה

חסר:

21.15 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. דרישת התקן חושבה לפי תקן החניה שנקבע בתב"ע ותכנית העיצוב מס' 2902
2. ממדי המגרש אינם מאפשרים את תכנון **21.15** חניות לרכב פרטי החסרות למילוי דרישת התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **21.15** 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 03.11.2024

עמ' 326

מידע: 23-00266 רישוי: 24-0775 ת.בניין: 3361-003

מוצג תכנון של חדרי אשפה בקומות המרתף כולל עגלות 1100 ליטר, מקטיני נפח, מכבש קרטונים ומעלית אשפה, ובקומת הקרקע חדרי פינוי. הוצגה חתימתו של מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון המוצע. נדרש לאשר מולו תכנון מפורט לאחר ועדה ולהציג אבן שפה מונמכת בנקודות הפינוי במדרכה.

אזריכל-מכון רישוי - שירלי בר 03.11.2024

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 8 נטיעות, הוצגו בתי גידול תקינים עבור נטיעות מעל מרתף. מתוכנן מרתף על כל שטח המגרש, מאחר וע"פ תכנית תא/2902 השצ"פ בחלקה 140 משרת את החלחול של 3 המגרשים הצמודים.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 22.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 03.07.2023)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

בהתאם לחוות דעת משפטית ולתיק המידע, יש להגיש בקשה להקלה מהצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה. את הבקשה יש להגיש לוועדה המקומית, כאשר יש להגיש בקשה ולאשר אותה. ככל שהוועדה תאשר את ההקלה מתכנית איחוד וחלוקה, יהיה אפשר להגיש תצ"ר שאיננו איחוד וחלוקה.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר

הבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם, יחדיו, כ"א לגבי יחידתו שלו, של המקרקעין הידועים כתתי חלקות 1-40 בחלקה 32 בגוש 7083 והרשומים כבית משותף המצויים, בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, תל-אביב-יפו.

בין חלק מהבעלים הרשומים לבין החברה נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" על המקרקעין ולפיכך נרשמו הערות אזהרה בחלק מהמקרקעין, לטובת החברה. החברה קיבלה את הסכמת הבעלים החתומים לחתימתה בשמם.

ביום 07.03.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' תא/2902- "התחדשות העירונית- מתחם החרש והאומן", אשר חלה על 5 מגרשים כמפורט בתב"ע, והכוללים, בין היתר, את המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים מיוחד ג' ולשטח פרטי פתוח, בהתאם להוראות התב"ע.

בהתאם להוראות התב"ע נקבע כי יוקצה לעירייה שטח כולל (עיקרי ושירות) של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות), למטרות ציבוריות, שימוקמו בקומת הקרקע של מבנים שייבנו על 5 המגרשים כמפורט בהוראות התב"ע, ובין היתר, גם על המקרקעין. יצוין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק מן השטח בקומה ראשונה של המבנים.

במסגרת הוראות התב"ע, הוקצו למקרקעין זכויות בניה מעל לקרקע, כך שניתן יהיה לבנות עליהם 104 יח"ד ב- 10 קומות לשימוש מגורים וכן חזית מסחרית.

בהתאם להסכמות שהושגו בין הבעלים הרשומים לבין החברה, התחייבה החברה והסכימה לתכנן ולהקים את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה, בהתאם לחוזה ההקמה.

בהתאם להוראות התב"ע, נקבע כי במקרקעין יוקצה לעירייה שטח ציבורי בנוי של 660 מ"ר, מתוך השטחים הציבוריים, וזאת למטרות ציבוריות הקבועות בהוראות התב"ע, וזאת במגרש המסומן בתב"ע כמגרש ארעי 32ב, (להלן: "המבנה הציבורי");

בנוסף למבנה הציבורי, התחייבה החברה לתכנן, להקים ולרשום, על חשבונה והוצאותיה, על שם העירייה ובבעלותה כהצמדות בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, 5 (חמישה) מקומות חניה, אשר יוקמו בתחום הפרויקט וימוקמו בקומות המרתפים בבניין, בהתאם לתשריט. (להלן: "חניות העירייה");

החברה התחייבה להעביר את החזקה במבנה הציבורי ובחניות העירייה לידי העירייה וכן לרשום על חשבונה והוצאותיה, על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה לטובת הציבור, ללא תמורה או תשלום מהעירייה או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות והיטלי פיתוח, ולמלא אחר כל התחייבויותיה.

בתאריך ה-17.10.2012 אושרה תוכנית "עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח" שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה לפרויקט.

בהתאם להוראות התב"ע חלק מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינם: הבטחת רישום זיקות הנאה וכן הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התב"ע ע"ש העירייה.

חוזה ההקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

התייחסות לפתיחת הבקשה:

1. נמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. שטח זיקת הנאה סומן בתכנית ההגשה.
3. הוטען אישור איכות הסביבה ביחס למיקום חדר הטרפו.
4. שטח המבנה הציבורי סומן בצבע צהוב בתכנית קרקע וקומה 1
5. 5 מקומות חניה לשטח הציבורי סומנו בצבע צהוב בקומה 2-
6. התקבל אישור המפקח העירוני לשטחי הציבור.

תנאי להוצאת היתר בניה:

1. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לחוזה ההקמה.
2. חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את תחזוקת השטחים בזיקות הנאה.

תנאים בהיתר הבניה:

1. הקמת המבנה הציבורי.
2. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאי לתחילת עבודות:

1. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
2. הפקדת ערבות ביצוע, להקמת המבנה הציבורי.
3. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4. יש להקים שילוט ביחס להקמת המבנה הציבורי בפרויקט – את הנוסח לפרסום יש לקבל מיחידת הרישוי מאגף הנכסים.
5. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

תנאים לאכלוס/גמר:

1. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
2. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
3. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.

עמ' 328

מידע: 23-00266 רישוי: 24-0775 ת.בניין: 3361-003

- ביצוע פיתוח של השטחים בזיקות הנאה בהתאם להסכם תחזוקה עם אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
- רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 29.04.2025)

נדרש תאום לפני היתר מומלץ לאשר את ההקלה לצמצום עומק נטיעות עצים מ' 1.5 בשני אזורים בלבד, במקום מעבר הרמפה ומעל למאגר המים בכל יתר שטחי השפף יישמר עומק נטיעות כנדרש בתכנית הראשית. חוות דעת זו נוגעת לנושא הפיתוח והתחברות למרחב הפתוח בסביבת הפרויקט בלבד כולל לנושא עומקי נטיעות ומעבר תשתיות מעל למרתפים הפרטיים.

תנאי להיתר בניה:

- אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח ומפלסי קומת הקרקע תוך התחברות לפיתוח העירוני בכל היקף המגרש. התכנון המוצג אינו תואם את מפלסי הפיתוח בחלקו המערבי של המגרש בחיבור לשפף. יש לתכנן יותר אזורים מגוננים בדפנות האטומות ולטעת עצים גם במגרש הפרטי.
- אין להפנות דלתות של חדרים טכניים לשפף ככל שניתן ובכל מקרה יש להצניע את כניסות אילו ולתת מענה אסתטי לשילובם בחזית.
- אין להפנות אוורור חדר גנרטור ומרתפים לכיוון השפף המערבי.
- החיבורים למערכות העירוניות - מים וביוב יעשו לרחוב אברבנל ויתואמו עם חברת מי אביבים וחברת חלמיש אשר מקדם תכנון תשתיות, רחובות ושטחים פתוחים.
- יש לקבל אישור אגף שפף לתכנית הפיתוח
- יש לקבל אישור חברת חלמיש לנושא הפיתוח וחיבור התשתיות.

תאום הנדסי - (ע"י ליבנת אלגזי 29.06.2023)

המלצה לתת היתר יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 8.7.25 התקיים דין בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד פרדי בן-צור, עו"ד שמואל שטר, לימור קנדיל, רחלי קריספל

צוות מקצועי: חיים כהן

מטעם המתנגדים: שלומי מערבי, רוברט צ'רניק, עו"ד יורם חג'בי-ב"כ מרכז החרש והאומן בע"מ, סעדי דוד - מרכז החרש והאומן בע"מ.

מטעם המבקשים: עו"ד אילן קרן, עו"ד עוזיאל מלמד, ד"ר ורדה יערי, ישראל שפירא, יאיר דרים, יוסי מנדלבוים, עו"ד טלי סלטון, עומר רבין-עורך הבקשה.

רוברט צ'רניק: עברתי לגור לפני כמה שנים בתל אביב, מאוד נהנים מהאזור. אני חושש שההצעה לבנייה תגרום לשינוי משמעותי של שכונת פלורנטין. אני לא רואה שהאזור מבחינת התשתית, יכול להכיל צפיפות ברמה כזו. יש כניסה מאוד משמעותית וחבל שהבנייה תשנה את האווירה.
ליאור שפירא: גם בבניין שלך בזמנו נתבקשו ההקלות האלה.

הוברט צ'רניק: קניתי את הדירה אחרי שעברו את כל האישורים. אני יו"ר ועד הבניין. רכשתי את הדירה באזור, בגלל שהילדים והנכדים גרים שם. אני ד"ר לפסיכולוגיה. מבחינת התשתית, האזור לא יכול להכניס רמת צפיפות חבל שבנייה כזאת תשנה את האוירה.

שלומי מערבי: אנחנו בסיטואציה קצת מוזרה, אנחנו יודעים שיש טענות כלפי חוות הדעת שהוגשה, אנחנו לא יודעים מהם, לא ראינו את הטענות של המבקשת כנגד ההתנגדות שהוגשה.

ליאור שפירא: מאחר וקראנו את מכתבי התנגדויות והיתה לנו הכנה לקראת הישיבה היום, אנחנו הולכים להציע לעשות איזה שעטנז, לכן מה שאנחנו כנראה נציע כדי שתנאי לקבלת היתר יהיה תצ"ר שצריך להיות בהסכמה, לכן לא נעמוד כרגע על איחוד וחלוקה אבל המשמעות בתכלס אותו הדבר, אם אין תצ"ר אין הסכמה, אם אין הסכמה, אין היתר.

עו"ד יורם חג'בי: הבעייה שיש תב"ע תקפה. סעיף 14 ב' קובע תנאי להיתר בנייה מתוכנית איחוד וחלוקה.

עו"ד שמואל שטטר: מה שאנחנו מציעים זה שבעצם תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר ורישום התצ"ר אפשר לעשות רק בהסכמה של בעלי הזכויות. במידה ולא תירשם תצ"ר, אז התנאי זה אישור של איחוד וחלוקה בהתאם להיתר.

עו"ד חג'בי: לנו, ההתנגדות אישית במידה ולא יקופחו זכויות שחלקם יגרום נזקים, אמנם היתה דרך טלטלה אין לנו כל עניין שלא תהיה בנייה אבל בתנאי, אני יודע מה שעושים בחלקה 32, 140 שלנו, כל חלקה 32, מאחדים אותם ואז מחלקים.

ליאור שפירא: תמיד יש לך פריבלגיה לא להסכים לתצ"ר.

עו"ד חג'בי: נכון שמשפטית אי אפשר לעשות בלי התצ"ר. אני אומר - ברור שכמוסד תכנוני, צריך תקנה 14 ב' בתוכנית, אם זה בהסכמה אני מוכן.

שלומי מערבי: אנחנו בעקרון לא מתנגדים לבקשה להיתר, הטענה שלנו היא קניינית ולא תכנונית. אנחנו חושבים שאין לכם סמכות לדון בטענה קניינית, אנחנו חושבים שהתצ"ר בהסכמה ובתוכנית, למעשה המשמעות תהיה לשבת על טבלאות איחוד וחלוקה, אם שני הצדדים אם יגיעו להסכמה, יצטרכו לחלק את הזכויות שלהם. צריך שיהיה ברור ברחל בתך הקטנה, המשמעות של חתימה על תצ"ר בהסכמה, כדי שלא יהיה מחר בבוקר.

ישראל שפירא: אני יו"ר החברה. המטרה של החברה לא לתקוע את הפרויקט ולא להביא מצב שהם יפסידו, ככל שהם יצליחו יותר, אני רואה את ההצלחה. ניסינו בכל דרך להגיע להסכמות ולא הצלחנו, לכן הגענו לכאן.

עו"ד טלי סלטון: (מציגה מצגת). דרך ההסכמות היא הדרך הטובה ביותר, יחד עם זאת ובטח כמו שהצעתם תנאי להיתר, אישור תוכנית איחוד וחלוקה, זה למעשה לא מחייב בהקלה, כי זה תנאי. יחד עם זאת אני חושבת שמול עיני הוועדה צריכה להיות תמונה לגבי הסכמות של מי צריך, אבל מי שיושב פה הוא בעלים שהוא פורמלית דרך משנות ה-30. 40% מזכויות במגרש חושבת שהחברה המנהלת שהיא זכאית לקבל, הדבר צריך להיות לנגד עיניכם. החברה הזאת מ-2010, וחברת שוסטר החתימה את כל 40% מבעלי הזכויות. החברה הגישה את ההתנגדות. כל זה היא עושה בגין טענות נטענות, התוכנית הזאת היא מ-2010, ושנים ארוכות היא כבר היתה בתמונה, חברת שוסטר הצליחה להחתיים את כל בעלי הזכויות, חברת החרש והאומן הגישה התנגדות שתוקעת את הפרויקט הזה, הם עושה בגין זכויות נטענות ודרך אבל התאבון כל כך גדול שמגיעים להם 40% מהזכויות, אנחנו רוצים להראות לכם למה.

ליאור שפירא: אנחנו מסמנים לכם מטרה שאתם צריכים להגיע להסכמה, אני לא בטוח שההסבר שלך יקדם את הרצון.

עו"ד יורם חג'בי: אנחנו נוטים להצעה שהיו"ר הציע, שנלך לשינוי.

ד"ר ורדה יערי: דיברנו בחוץ והסכמנו להצעה של כבודו, בתנאי שעו"ד חג'בי יסביר.

ליאור שפירא: אין תנאים, אנחנו לא עוסקים בתנאים. אנחנו אומרים גם שההצעה שאנחנו אומרים, העניין של תנאים זאת אופציה שפחות עובדת כאן, אם את מזהה משהו שאנחנו פיספסנו.

חיים כהן: אם אתם מגיעים להסכמה של התצ"ר, מפת המדידה שהוגשה במסגרת הדרפט חייבת להתעדכן.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 08/07/2025 מתאריך 30-25-0005

לאחר ששמענו את הצדדים, צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

א. לאשר את הבקשה להריסת המבנים במגרש והקמת 2 בניינים בני 10 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 4 קומות מרתף לטובת 130 יח"ד (60 יח"ד בבניין הצפוני ו70 יח"ד בבניין הדרומי) ומסחר ושטח ציבורי על פני כל הקומה השנייה בבניין הצפוני.

ב. לאשר את ההקלות הבאות:

1. תוספת 18 יח"ד מעבר ל-104 יח"ד המותרות בתוכנית בהתאם למאושר בהיתרים אחרים במתחם במסגרת 20% (שבס).
2. ניווד של 712 מ"ר של שטחי השירות ממרתף חלקי לקומות העליונה לצורך השלמת נפחי הבנייה באופן מיטבי במסגרת מספר הקומות וקווי הבנייה המותרים.
3. קביעת מפלס כניסה גבוה ממפלס הרצפה בקומת המסחר בהתאם למאושר בתוכנית העיצוב.
4. לאשר הקלה באופן חלקי לאי שמירת עומק שתילה רק באזור הרמפה ומאגר המים בהתאם לאישור אדריכל העיר.
5. חיפוי הקומות התחתונות בטיח לעומת אבן טבעית וזאת בהתאמה לפרויקטים אחרים במתחם ובאישור אדריכל העיר.
6. הקלה מהוראות סעיף 14א לתוכנית 2902, כך שתנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר (או לחילופין אישור תוכנית איחוד וחלוקה)
7. סידור 3 יח"ד בקומה השנייה בבניין הדרומי בשל סידור נכון של כלל יח"ד כולל יח"ד שניתנו בהקלה ועמידה בגודל יח"ד הממוצע הנדרש.

ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.15 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה 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.

ד. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות התנגדויות שכן:

1. המבוקש מאושר ע"י צוות התכנון לתוספת הצפיפות המבוקשת ובהתאמה להיקף יח"ד שאושרו בהקלה בבניינים הסמוכים.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר או לחילופין אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14 א לתכנית 2902.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	רישום תצ"ר לפי מפת המדידה שאושרה או לחילופין אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14א' לתכנית 2902 והגשת מפת מדידה מעודכנת.
6	הבטחת רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין כמפורט בסעיף 15 לתכנית 2902.
7	הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית ע"ש עיריית ת"א כמפורט בסעיף 15 בהוראות תכנית 2902.
8	הבטחת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה בתשריט של תב"ע 2902

#	התנאי
	וגריסה/מחזור/פינוי הפסולת ע"י הבעלים בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.
9	אישור היחידה הסביבתית ת"א יפו לתכנון מפורט של פתרונות אוורור למסעדות, מזנונים וכדומה.
10	בהתאם להוראות סעיף 19.11 בתכ"ע 2902 אישור דו"ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול והפינוי של האסבסט ויעד סילוקו ע"י היחידה הסביבתית ת"א יפו.
11	אישור אדריכל העיר לעניין תכנית הפיתוח והוספת נטיעות כנדרש וכן לעניין התאמת מפלסים והחיבור עם השצ"פ המערבי.
12	אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח
13	אישור חברת חלמיש לנושא הפיתוח וחיבור התשתיות.
14	תכנית תנועתית מאושרת וחתומה ע"י אגף התנועה וע"י מח' דרכים.
15	(1) רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לחוזה ההקמה. (2) חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את תחזוקת השטחים בזיקות הנאה.
16	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	(1) הקמת המבנה הציבורי.
(2)	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה ההקמה.
(2)	הפקדת ערבות ביצוע, להקמת המבנה הציבורי.
(3)	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
(4)	יש להקים שילוט ביחס להקמת המבנה הציבורי בפרויקט – את הנוסח לפרסום יש לקבל מיחידת הרישוי מאגף הנכסים.
	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	תנאי לאישור אכלוס המבנים יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם (כולל השצ"פ במתחם).
2	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
(3)	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
(4)	ביצוע פיתוח של השטחים בזיקות הנאה בהתאם להסכם תחזוקה עם אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
(5)	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
(6)	רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום זיקות הנאה ושטחי ציבור, מימוש כל ההבטחות והתנאים כמפורט בסעיף 18 שבתקנון ופיתוח השפ"פ

#	התנאי
	בתחום כל מגרש והשצ"פ הצמוד לו על פי הוראות תוכנית זו.
4	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
5	אישור מנהל הפרוייקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
6	כל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרוייקט יהיה הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
7	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין.
8	ביצוע פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
9	פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם.
10	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
11	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

יבגניה פלוטקין: יש עדכון של חוות דעת משפטית, בעמוד 312. המשמעות של ההמלצה לא השתנתה. בקשה להיתר שעברה שמיעת התנגדות, פרויקט עם שילוב של מסחר ומגורים. פרויקט אחרון בכל המתחם.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

א. לאשר את הבקשה להריסת המבנים במגרש והקמת 2 בניינים בני 10 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 4 קומות מרתף לטובת 130 יח"ד (60 יח"ד בבניין הצפוני ו70 יח"ד בבניין הדרומי) ומסחר ושטח ציבורי על פני כל הקומה השנייה בבניין הצפוני.

ב. לאשר את ההקלות הבאות:

1. תוספת 18 יח"ד מעבר ל-104 יח"ד המותרות בתוכנית בהתאם למאוסר בהיתרים אחרים במתחם במסגרת 20% (שבס).
2. ניווד של 712 מ"ר של שטחי השירות ממרתף חלקי לקומות העליונה לצורך השלמת נפחי הבנייה באופן מיטבי במסגרת מספר הקומות וקווי הבנייה המותרים.
3. קביעת מפלס כניסה גבוה ממפלס הרצפה בקומת המסחר בהתאם למאוסר בתוכנית העיצוב.
4. לאשר הקלה באופן חלקי לאי שמירת עומק שתילה רק באזור הרמפה ומאגר המים בהתאם לאישור אדריכל העיר.
5. חיפוי הקומות התחתונות בטיח לעומת אבן טבעית וזאת בהתאמה לפרוייקטים אחרים במתחם ובאישור אדריכל העיר.
6. הקלה מהוראות סעיף 14א לתוכנית 2902, כך שתנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר (או לחילופין אישור תוכנית איחוד וחלוקה)
7. סידור 3 יח"ד בקומה השנייה בבניין הדרומי בשל סידור נכון של כלל יח"ד כולל יח"ד שניתנו בהקלה ועמידה בגודל יח"ד הממוצע הנדרש.

ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.15 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה 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 סנט בר יוחאי), מס' 78 ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

ד. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות התנגדויות שכן:

1. המבוקש מאושר ע"י צוות התכנון לתוספת הצפיפות המבוקשת ובהתאמה להיקף יח"ד שאושרו בהקלה בבניינים הסמוכים.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר או לחילופין אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14 א לתכנית 2902.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	רישום תצ"ר לפי מפת המדידה שאושרה או לחילופין אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14א' לתכנית 2902 והגשת מפת מדידה מעודכנת.
6	הבטחת רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין כמפורט בסעיף 15 לתכנית 2902.
7	הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית ע"ש עיריית ת"א כמפורט בסעיף 15 בהוראות תכנית 2902.
8	הבטחת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה בתשריט של תב"ע 2902 וגריסה/מחזור/פינוי הפסולת ע"י הבעלים בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.
9	אישור היחידה הסביבתית ת"א יפו לתכנון מפורט של פתרונות אוורור למסעדות, מזנונים וכדומה.
10	בהתאם להוראות סעיף 19.11 בתב"ע 2902 אישור דו"ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול והפינוי של האסבסט ויעד סילוקו ע"י היחידה הסביבתית ת"א יפו.
11	אישור אדריכל העיר לעניין תכנית הפיתוח והוספת נטיעות כנדרש וכן לעניין התאמת מפלסים והחיבור עם השצ"פ המערבי.
12	אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח
13	אישור חברת חלמיש לנושא הפיתוח וחיבור התשתיות.
14	תכנית תנועתית מאושרת וחתומה ע"י אגף התנועה וע"י מח' דרכים.
15	1) רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לחוזה ההקמה. 2) חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את תחזוקת השטחים בזיקות הנאה.
16	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע, להקמת המבנה הציבורי.

#	תנאי
	3) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 4) יש להקים שילוט ביחס להקמת המבנה הציבורי בפרויקט – את הנוסח לפרסום יש לקבל מיחידת הרישוי מאגף הנכסים. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	תנאי לאישור אכלוס המבנים יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם (כולל השצ"פ במתחם).
2	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 3) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 4) ביצוע פיתוח של השטחים בזיקות הנאה בהתאם להסכם תחזוקה עם אגף להכנסות מבניה ופיתוח. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום זיקות הנאה ושטחי ציבור, מימוש כל ההבטחות והתנאים כמפורט בסעיף 18 שבתקנון ופיתוח השפ"פ בתחום כל מגרש והשצ"פ הצמוד לו על פי הוראות תוכנית זו.
4	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
5	אישור מנהל הפרוייקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
6	כל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרוייקט יהיה הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
7	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין.
8	ביצוע פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
9	פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם.
10	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
11	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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0537	תאריך הגשה	09/03/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הקשת 31, המשלטים 1	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	6984/47	תיק בניין	3595-031
מס' תב"ע	2230, 2691, 3578, 503, 874, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1	שטח המגרש	531.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רן דוד דהאן	הקשת 31, תל אביב - יפו 6676132
בעל זכות בנכס	רן דוד דהאן	הקשת 31, תל אביב - יפו 6676132
עורך ראשי	יוסף פינחסוב	שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
מתכנן שלד	דניאל שפירא	הרוקמים 23, חולון 5885846

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים ותוספת בניה עבור יחידת דיור המזרחית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- בקומה א': הרחבת יחידת דיור מזרחית לרבות הקמת ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בגג בקומה מעל;
- על הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;

על המגרש: הריסת חריגות בנייה לרבות מחסן, סככה וגדרות, הקמת גדר חדשה בגבול המגרש, סידור נישות לאשפה, בלוני גז, וכיבוי אש, קירות יורדים עבור הרחבת הדירה שמעל;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ. מדובר במגרש פינתי הגובל בחזית קדמית דרומית ברחוב הקשת וחזית קדמית מזרחית ברחוב המשלטים.

כעת מבוקש להרחיב את הדירה המזרחית בקומה א'.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הרחבת דירה אחת בקומת הקרקע וסידור גדרות בגבולות המגרש מסביב לדירה זו בבנין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סך הכל.	05/06/1996	96-0488	27/12/1995	95-1900
הרחבת הדירה בקומה השנייה כולל ממ"ד באגף			05/12/2022	22-1973

עמ' 336

מידע: 24-01589 רישוי: 25-0537 ת.בניין: 3595-031

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				המזרחי מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע ותוספת קומה חלקית מעליה עבור יח"ד נוספת - נדחתה בוועדה
23-1719	06/12/2023			פירוק הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הקמת חדר יציאה לגג מעליה - נדחתה בוועדה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י כולם 100% הסכמות.
לא התקבלה התנגדות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2230 טיפוס A

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	שטח קומה טיפוסית 50% משטח המגרש 531 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ומרפסות) החלק היחסי עבור יחידת הדיור $531/4 = 132.75$ מ"ר	132.31 מ"ר	
שטחי שירות	מרחב מוגן: 9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר	12 מ"ר	
קווי בניין	חזית קדמית דרומית לרחוב הקשת: 2.50 מ' חזית קדמית מזרחית לרחוב המשלטים: 2.50 מ' חזית צדדית צפונית: 4.55 מ'	חזית קדמית דרומית לרחוב הקשת: 2.50 מ' חזית קדמית מזרחית לרחוב המשלטים: 2.50 מ' חזית צדדית צפונית: 4.62 מ'	
הוראות בינוי	ההרחבות החדשות יותאמו לבנייה הקיימת שאושרה בעבר.	מבוקשת הרחבה מעל לקירות יורדים	-פורסמה הקלה לבנייה שלא ברצף ומומלץ לאשר. - פורסמה הקלה לבנייה בסטייה מטיפוס הבנייה וניתן לאשר ללא הקלה.

בנייה בשלבים על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של: 40 מ"ר	39.87 מ"ר	

עמ' 337

מידע: 24-01589 רישוי: 25-0537 ת.בניין: 3595-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות	לחזית קדמית דרומית לרחוב הקשת וחזית קדמית מזרחית לרחוב המשלטים: 2.00 מ' לשאר החזיתות- צדדי דרומי: 1.20 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב הקשת: 3.14 מ' חזית קדמית מזרחית לרחוב המשלטים: 2.86 מ' 5.44 מ'	
גובה	גובה הקומה כגובה קומה טיפוסית = 2.80 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	2.80 מ' 4.40 מ'	
הוראות בינוי	-התאמה לגגות קיימים -גישה לשטח משותף	- בהתאם לקיים - הוצגה גישה בטוחה לכל חלקי הרכוש המשותף.	

הערות נוספות:

בתאריך 28/05/25 הוטענה תכנית מתוקנת והבחינה המרחבית מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בנייה לא ברצף בחזית עורפית של המבנה
2	חריגה מקו בינוי מבוקש לפי תכנית הרחבה 2230 - בניין טיפוס A, בתחום שביל הגישה לחדר המדרגות המשותף

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בנייה שלא ברצף בחזית קדמית לצורך שיפור התכנון.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בנייה בשונה מהטיפוס המבוקש תואם הרחבה באגף המקביל בבניין מייצר תכנון אחיד וניתן לאשר.

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 29.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם החלו בבנייה

חו"ד נוספות:

עמ' 338

מידע: 24-01589 רישוי: 25-0537 ת.בניין: 3595-031

מי אביבים - (ע"י 21.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 24.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 47 בגוש 6984 בבעלות פרטית

מגירה 100

הוצג בתוכנית ההגשה את כל הנדרש להריסה על ייעוד דרך.

תנאי לתעודת גמר :

הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור המזרחית בקומה ראשונה בבניין קיים למגורים

בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;

כולל ההקלות הבאות:

1. עבור בנייה שלא ברצף.

2. עבור בנייה בשונה מהטיפוס.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
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: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור המזרחית בקומה ראשונה בבניין קיים למגורים

בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;

כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה שלא ברצף.

2. בנייה בשונה מהטיפוס.

עמ' 339

מידע: 24-01589 רישוי: 25-0537 ת.בניין: 3595-031

**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

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	24-0967	תאריך הגשה	09/07/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אסירי ציון 14, עמיקם 2	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	6984/103	תיק בניין	3620-014
מס' תב"ע	1,2691, 2230, 3/06/21, 3,578, 503, ג1, תמ"א/1	שטח המגרש	561.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסירי ציון 14, תל אביב - יפו 6687836	מבקש
מבקש	אלון הרטל	מבקש
בעל זכות בנכס	מ.מ.י.	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	יעל בן יהודה	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון

מהות הבקשה: (שני פרץ)

<p>שינויים והרחבה עבור יחידת דיור צפונית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> בקומה א': הריסה ובנייה מחדש של מעטפת הדירה ובנייתה בצורה מורחבת הכוללת שיפור מיגון, 2 חדרים, חדרי שירות סלון ומטבח ומרפסת גג לא מקורה; <p>על המגרש: הקמת נישה לאשפה וגז, סידור שבילים, עקירות ונטיעות, וסידור שער כניסה למגרש, קירות יורדים לחדר שיפור מיגון בדירה שמעל, הריסה ובנייה מחדש של גרם המדרגות חיצוני לגישה לקומה א';</p>
--

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סך הכל. מדובר במגרש פינתי הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב אסירי ציון ובחזית קדמית מזרחית ברחוב עמיקם.</p> <p>כל הדירות הורחבו בעבר, כעת מבוקש להרחיב יחידת דיור אחת, הצפונית בקומה א.</p>

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ.	1/5/1957	84		
הרחבת הדירה הצפונית בקומה ב' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ. (הדירה שבנדון)	31/7/1979	5-4		
הרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ.	13/11/1980	5-117		
הרחבת הדירה הדרומית בקומה ב' בבניין קיים	3/6/1980	-5		

עמ' 341

מידע: 23-02012 רישוי: 24-0967 ת.בניין: 3620-014

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		47		למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ.
		-5		הרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, לפי תצהיר בעלים בבעלות של 4 חוכרים בנכס מתוכם המבקש, הבקשה חתומה ע"י 3 חוכרים בנכס 75% הסכמות, לשאר הבעלים נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב'.
ולא התקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע: תכנית 2230 טיפוס הרחבה A+B שכונת קריית שלום

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	125 מ"ר	118 מ"ר	
שטח שירות	מרחב מוגן: 9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר	12 מ"ר	
תכנית	שטח קומה טיפוסית מקסימום 50% משטח המגרש במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר כולל החלק היחסי במחזר המדרגות. שטח המגרש 561 מ"ר = 140 מ"ר עבור יחידת דיור אחת.	123.36 מ"ר	
קווי בניין	קדמי צפוני לרחוב אסירי ציון(2230): 2.50 מ' קדמי מזרחי לרחוב עמיקם (2230): 2.50 מ' צדדי מערבי (3578): 4.55 מ', באישור מהנדס העיר ניתן להקטין לקו בניין של 3.00 מ'	קדמי צפוני לרחוב אסירי ציון: 4.38 מ' כולל הקמת גרם מדרגות חדש לגישה לדירה. קדמי מזרחי לרחוב עמיקם: 2.73 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ' שניתן לאשר בהתאם להרחבה קיימת במגרש .	- 1.55 מ' שניתן לאשר בהתאם להרחבה קיימת בקרע בסמכות מהנדס עיר.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
פיתוח שטח /גדרות		X
בחלקה התחתון גדר בנויה ובחלקה העליון מתכת משולבת עץ. בגובה סה"כ של 1.50 מ' בניגוד להנחיות המרחביות.		

הערות נוספות:

הוטענה תכנית מתוקנת ב 19/06/2025 וח"ד מתייחסת אליה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הרחבת דירה בקומה 1 בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע
2	הקלה לקו בנין אחורי 3 מ בשינוי ל4.55 המותר.
3	הקלה לשינוי בטיפוס בניה לפי נספח בינוי.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה- עבור בנייה שלא ברצף לצורך הקמת ממ"ד.
2	לא נדרשת הקלה - שכן הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות תוכנית 3578 בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה ובהתאם להרחבה קיימת בקרקע בקונטור זהה למבוקש.
3	ניתן להמליץ על הקלה -עבור סטייה מטיפוס הבנייה לצורך תכנון מיטבי בהתאם לצורת המגרש

תאריך הודעה אחרונה: 19/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 29.01.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים לשימור, מרוחקים מהבניה המבוקשת או שאינם בוגרים. לא נדרשות נטיעות חדשות. סכמת חלחול: לא רלוונטי. נוסף תנאי טכני לתיקון אחרי ועדה - יש לתקן בטבלת העצים המקוונת את מיקום העצים, ולציין את כל העצים שבתוך גבולות המגרש. עץ מס' 5, קקטוס בעציץ, יש להוציא מטבלת העצים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 29.01.2025

יש להטעין לאחר ועדה אישור פקע"ר ע"ג תכנית זהה לתכנית הראשית.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	הדר הלימון	3.00	5.00	3.00	שימור	
3	ברוש מצוי	16.00	69.00	6.00	שימור	50,230.50
4	ברוש מצוי	10.00	39.00	4.00	שימור	16,047.20
5	קקטוס	2.00	5.00	1.00	שימור	
6	בננה	4.00	10.00	3.00	שימור	
7	בוגוביליה	4.00	5.00	2.00	שימור	
8	בננה	4.00	7.00	3.00	שימור	
9	תמר מצוי	7.00	55.00	5.00	שימור	
10	פלפלון דמוי-אלה	5.00	17.00	8.00	שימור	1,587.40
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	7.00	16.00	6.00	שימור	

עמ' 343

מידע: 23-02012 רישוי: 24-0967 ת.בניין: 3620-014

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	היביסקוס טלייטי סתריה	5.00	13.00	7.00	שימור	
13	פלומריה ריחנית	3.00	18.00	5.00	שימור	
14	הדר הלימון	3.00	5.00	2.00	שימור	
15	שסק יפני	4.00	10.00	4.00	שימור	
16	הדר הלימון	4.00	15.00	6.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 01.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 10.03.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 05.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 103 בגוש 6984 בבעלות פרטית
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה עבור יחידת דיור אחת, הצפונית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;

כולל ההקלות הבאות:

- עבור בנייה שלא ברצף לצורך הקמת ממ"ד.
- סטייה מטיפוס הבנייה.

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

עמ' 344

מידע: 23-02012 רישוי: 24-0967 ת.בניין: 3620-014

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. 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 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה עבור יחידת דיור אחת, הצפונית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;

כולל ההקלות הבאות:

- בנייה שלא ברצף לצורך הקמת ממ"ד.
- סטייה מטיפוס הבנייה.

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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עמ' 345

מידע: 23-02012 רישוי: 24-0967 ת.בניין: 3620-014

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	24-1577	תאריך הגשה	11/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות ירושלים 98, ארליך 43	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7024/120	תיק בניין	3001-098
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	304.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518
בעל זכות בנכס	גאולה בן דוד	שדרות ירושלים 98, תל אביב - יפו 6809033
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	ערן שילר	הברזל 22, תל אביב - יפו 6971030
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן גבסו	הזמיר 6, קרית אונו 5550706
מורשה חתימה מטעם המבקש	דור להולה	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים 4 קומות למגורים ומסחר עבור 7 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר המכילה יציע, עבור 18 יחידות דיור ו-4 יחידות למסחר המכיל:

- בקומת הקרקע וקומת יציע: 4 יחידות למסחר המלווה את רחוב שדרות ירושלים ממזרח ואת רחוב ארליך מדרום כל יחידה מכילה מדרגות פנימיות לחיבור לקומת יציע המכילה שירותים ומטבחון, חדר אשפה, ממ"מ, חדר מכונות, מאגר מים, חדר אופניים משותף לובי למגורים וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות;
 - בקומה 1: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 3 יח"ד בקומה כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
 - בקומות 2-3: 2 יחידות דיור בקומה (4 יחידות דיור סך הכל) כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 4-6: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 3 יח"ד בקומה (9 יחידות דיור סך הכל) כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות, חניית אופניים משותפת, שבילים, וגדרות;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין (בקיר משותף) בן 3 קומות למגורים עבור 7 יח"ד, עם קומת קרקע למסחר המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון מגרש פינתי הגובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב שדרות ירושלים ובחזית קדמית דרומית ברחוב ארליך. הבניין הנדון בנוי בחלקו בקיר משותף בחזית צידית מערבית.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א של עיריית תל אביב 9086, מדובר באיזור 14, מבני שיכון בתחום יפו היסטורית, אשר דורשת תיאום תכנון לפני הגשת כל בקשה מול מהנדס העיר. כמו כן המדיניות מאפשרת בנייה עד לגובה של 7.65 קומות עם חזית מסחרית מלווה רחוב (בהתאם לייעוד המותק במגרש הנדון) ובמסגרת קווי הבניין מכוח התוכנית הראשית ללא אפשרות להקטנת קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38 ולתוכנית הרחבות. פתרון חנייה תת קרקעי.

בהתאם להיתר מספר 5-98-0918 משנת 1998:

שטח קומת קרקע בהיתר: 252.36 מ"ר

שטח קומה טיפוסית בהיתר יהיה ממוצע של 3 קומות: $(227.2 \text{ מ"ר} + 236.95 \text{ מ"ר} + 232.12 \text{ מ"ר}) / 3 = 232 \text{ מ"ר}$.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת בניה על הגג, תוספת קומה טיפוסית וחדרי יציאה לגג עבור 2 יח"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד מעל קומת למסחר ויחידת דיור אחת. לאחר היתר מדובר בבניין בן 3 קומות וחדרים על הגג עבור 7 יח"ד ומסחר.	1998	5-98918	1997	97-1148
הקמת בניין בן 2 קומות למגורים עבור 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), מעל קומה למסחר.	1954	512		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי בעלי 6 תתי חלקות המהווים 66.6% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלה התנגדות מבעלת זכות בתת חלקה 7.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 120 בגוש 7024 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 למרפסות חורגות.

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.

ע"פ תוכניות חלות: 2570 (מגורים ד + חזית מסחרית), 9086, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 (איזור 14) שכונת צהלון ושיכוני חיסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות, כולל בניה על הגג מכוח ג/1.	לפי תב"ע (2570): 1 קומת קרקע מסחרית 3 קומות סה"כ: 4 קומות מכוח תב"ע לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 14): 3 קומות. לפי תב"ע (ג/1): 0.65% עבור קומה חלקית אחת. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.	1 קרקע עבור מסחר. 3 קומות מכוח תב"ע 3 קומות מכוח תמ"א 0.65% קומת גג חלקית מכוח ג/1. סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות בהתאם למותר.	
שטחים עיקריים כולל בניה על הגג	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2570): $230\% * 304 \text{ מ"ר} = 699.2 \text{ מ"ר}$ תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 232 מ"ר עבור 2 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: $13 \text{ מ"ר} * 2 \text{ יח"ד} = 26 \text{ מ"ר}$ שטח קומה טיפוסית מורחבת: $26 \text{ מ"ר} + 232 \text{ מ"ר} =$		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>258 מ"ר</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 4 קומות: $258 * 3.5 = 903$ מ"ר.</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיוור קיימת בהיתר: $13 * 6 \text{ יח"ד} = 78$ מ"ר.</p> <p>סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $903 \text{ מ"ר} + 78 \text{ מ"ר} = 981$ מ"ר</p> <p>סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $981 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 699.2$ $=$ 1680.2 מ"ר</p>	<p>1422.24 מ"ר + 87 מ"ר) שירות מעבר למותר שיש לחשב עיקרי) = 1509.3 מ"ר (מתוחם 127 מ"ר עבור מסחר בקרע).</p>	
שטחי שירות מעל הקרע	<p>עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2750): $304 * 55\%$ מ"ר (שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע) = 167.2 מ"ר</p> <p>עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות</p> <p>סה"כ: 167.2 מ"ר</p>	<p>ללא תוספת שטחי שירות</p> <p>סה"כ: 254.1 מ"ר</p> <p>מרחב מוגן: 192.31 מ"ר כולל ממ"קים בקומות 1, 4-6 וממ"מ בקומת קרע</p>	<p>87- מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי</p>
תכסית (2570)	<p>תכסית קרקע עד 70% משטח המגרש השווה ל 212.8 מ"ר</p>	<p>247 מ"ר השווים ל 81.25%</p>	<p>- 11.25% המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.</p>
צפיפות מותרת (9086)	<p>בקומת הקרקע: ללא יחידות דיוור, 5 חללים למסחר.</p>	<p>בקומת הקרקע: ללא יחידות דיוור, 5 חללים נפרדים למלאכה מסחר בהתאם למותר, כל אחת עם</p>	

עמ' 350

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>מדרגות לחיבור לקומת יציע;</p> <p>בקומה 1: 3 יח"ד בקומה 2: 2 יח"ד בקומה 3: 2 יח"ד בקומה 4: 3 יח"ד בקומה 5: 3 יח"ד בקומה 6: 3 יח"ד בקומת גג חלקית 7: 2 יח"ד</p> <p>סה"כ: 18 יחידות דיור כולל 5 יח"ד קטנות המהוות 27.7% בהתאם למותר.</p>	<p>שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר 1680.2 מ"ר (שטחים למגורים שירות ועיקרי כולל ג/1) / 78 מ"ר = 21 יח"ד (כולל בניה על הגג)</p> <p>סה"כ יחידות למגרש: 21 יח"ד מתוכן 15% יהיו יח"ד קטנות עד 63 מ"ר עיקרי.</p>	
	<p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : "0" עם חזית מסחרית.</p> <p>לחזית קדמית דרומית לרחוב ארליך : "0" עם חזית מסחרית.</p> <p>לחזית צידית מערבית: בניה בקיר משותף ובחלקה 2.50 מ'</p> <p>לחזית צידית צפונית: 3.00 מ'</p>	<p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים (2570) : "0" לרבות חזית מסחרית מחייבת.</p> <p>לחזית קדמית דרומית לרחוב ארליך (2570) : "0" לרבות חזית מסחרית מחייבת.</p> <p>לחזית צידית מערבית: בניה בקיר משותף ובחלקו 2.50 מ'</p> <p>לחזית צידית צפונית: 3.00 מ'</p>	<p>קווי בניין:</p>
	<p>135.5 מ"ר ובממוצע של 7.52 מ"ר ליח"ד.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 1.20 מ' לחזית בהתאם לתקנות החוק</p> <p>לחזית קדמית דרומית לרחוב ארליך: 1.20 מ' לחזית בהתאם</p>	<p>שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 18 יח"ד = 216 מ"ר סה"כ.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 1.20 מ' לחזית בהתאם לתקנות החוק</p> <p>לחזית קדמית דרומית לרחוב ארליך: 1.20 מ' לחזית בהתאם</p>	<p>מרפסות</p>

עמ' 351

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לתקנות החוק עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	לתקנות החוק עיצוב: בהתאם למותר.	- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף בהתאם לח"ד נכסים.
שימושים מותרים	בקומת הקרקע: מסחר ושטחים משותפים לתפקוד הבניין	בקומת הקרקע: 4 יחידות למסחר ושטחים משותפים לתפקוד הבניין	
	בקומות מעל הקרקע: מגורים	בקומות מעל הקרקע: מגורים	
גובה קומות	קומת קרקע : 5.00 מ'	קומת קרקע : 5.00 מ'	
	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.30 מ' ברוטו.	
נסיגות בקומת גג:	2.50 מטר לשדרות ירושלים 2.00 מ' לארליך.	2.50 מטר בהתאם. 2.00 מטר בהתאם.	
גובה בקומת הגג:	4.30 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 3.00 מ' נטו.	4.50 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 2.98 מ' נטו.	
תכסית:	תכסית עד 50% משטח הגג השווים ל 123 מ"ר	תכסית של 65% משטח הגג המהווה 162 מ"ר	15% עבור הגדלת תכסית מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת הקמת גדר עד גובה 1.50 מ' בחזיתות צידיות ובחלקה בחזית קדמית מזרחית וניתן לאשר. הוצגה חנית אופניים משותפת וחזית מסחרית רציפה לרחובות בהתאם למותר.		X	פיתוח שטח
פרגולה בגג מבטון בהתאם למותר.		X	פרגולה

הערות נוספות:

בתאריך 09/06/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות הדעת מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש מתוקף תמ"א 38, הכולל תוספת 3.5 קומות. סה"כ 7.5 קומות.
2	תוספת ממ"דים לכל יחידת דיור קיימת וחדשה
3	ניוד זכויות בין הקומות
4	הגדלת תכסית גג עד 65% משטח הגג לעומת 50% המותרים
5	הבלטת חרפסות מעבר לקו מגרש קדמי עד 1.20 מ'.
6	פטור ממסתור כביסה לדירות הפונות לחזית הרחוב
7	פטור מתכנון מקומות חנייה עקב קירבה לקו ותחנת מתע"ן
8	בניה בתכסית המבנה מעבר ל 70% המותרים לפי תכנית
9	הגבהת קומת הגג מעבר ל - 3 מ' המותר, ללא חרגיה מהגובה הכולל המותר של 4.5 מ' ממפלס הגג ועד לסף המעקה העליון.
10	תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38 וחישוב כלל היחידות המותרות בהתאם לצפיפות מדיניות תמ"א 38, של 78 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד
11	הרחבת דירות קיימות ב - 13 מ"ר

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	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה בגג בתכסית של 65% במקום 50% המותרים ע"פ תוכנית.
5	לא נדרשת הקלה - הנ"ל בהתאם למותר ע"פ תקנות החוק וניתן לאישור ללא הקלה.
6	לא נדרשת הקלה - בני"ל ניתן לאישור ללא הקלה שכן מדובר במדיניות.
7	ניתן להמליץ על הקלה - להפחתת התקן שכן המגרש הינו פינתי וכפי שרשום בתיק מידע אגף התנועה בתאום עם אגף תב"ע אינו ממליץ על תכנון גישה רכבים למגרש מרחוב ירושלים ורחוב ארליך.
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת קומת קרקע בתכסית של 81.25% במקום 70% המותרים.
9	הקלה לא רלוונטית - שכן גובה קומה של 3.00 מ' ניתן לאישור ללא הקלה בהתאם להוראות התוכנית.
10	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
11	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה

תאריך הודעה אחרונה: 09/10/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסף ורשה - הברזל 27א, תל אביב - יפו 6971039, קרין ורשה - הברזל 27א, תל אביב - יפו 6971039	המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקת משנה 9, המוקמת בקומה השנייה בבית המשותף ומשמשת כדירת מגורים. 1. שלא התקיים במקרה הנדון רוב קנייני כנדרש על פי חוק המקרקעין.

עמ' 353

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

#	מתנגדים	נימוק
		2. הבקשה להיתר בניה אינה עומדת בדרישות החוק מבחינת חניות באופן שמהווה סטייה ניכרת מהוראות החוק. 3. הבקשה להיתר כוללת הקלה מוגזמת, קיצונית. 4. כמות היחידות המתוכננות חורגת מהנדרש 5. הימנעות מתכנון קומות מרתף, נמנעת מבעלי הדירות בבניין גם האפשרות למחסנים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן: 1. הבקשה הוגשה עם חתימה של 66.6% מבעלי הזכויות בהתאם למותר. 2. הבקשה כוללת פטור מחניה לאור הקרבה לתחבורה ציבורית לרבות תחנת רכבת קלה מעבר לכביש ועל כן מומלץ לאשר הקלה ולא לקבל את התנגדות. 3. הבקשה כוללת פרסומים מכוח תמ"א 38 שאינם בגדר הקלה. הקלות מבוקשות תואמות הקלות שניתנו בשכונה ואינן פוגעות במתנגד. 4. כמות היחידות המתוכננות תואמת את מידניות תמ"א 38 במגרש. 5. אין הכרח ליזם לתכנן מרתפים מדובר בשיקול דעת של המבקשים מול היזם וטענה קניינית שאינה בסמכות הועדה.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 21.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.05.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה במגירה 2500 בתאריך 4.5.25

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 18 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 169.2 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

21.38 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנוע
19 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי - אזור א:

9 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופנועים
19 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

עמ' 354

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

19 מקומות חניה לאופניים במרתף ובקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חות דעת:

פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים מתכנית ח' לתקנות חניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי אזור א', לצורך הפחתה דרישת התקן ב - 9 מקומות חניה לרכב פרטי.

סיבות לחישוב דרישות התקן:

1. המגרש הינו פינתי וכפי שרשום בתיק מידע אגף התנועה בתאום עם אגף תב"ע אינו ממליץ על תכנון גישה רכבים למגרש מרחוב ירושלים ורחוב ארליך.
3. רוב הדירות בפרויקט קטנות- פחות מ- 80 מ"ר ומתוכנן מסחר לכל חזית הבניין
4. הפרויקט ממוקם בשדרות ירושלים עם קו רכבת קלה פעיל

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הקלה לחישוב דרישת התקן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה 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 - שירלי בר 21.05.2025

הוטען אישור מאיר ראובן לחדר אשפה משותף עבור מגורים ומסחר.

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 16.06.2024

אין עצים במגרש וסביבותיו.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 28.04.2025

הוצג פיר מינדוף העולה עד הגג לשטחי המסחר.
מוצגים מתקנים טכניים כנדרש.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.06.2024

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.

חו"ד נוספות:

עמ' 355

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 120 בגוש 7024 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 למרפסות חורגות.

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.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 29.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים 4 קומות למגורים ומסחר עבור 7 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר, עבור 18 יחידות דיור ו 4 יחידות למסחר.
כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בגג בתכסית של 65% במקום 50% המותרים ע"פ תוכנית.

2. הקמת קומת קרקע בתכסית של 81.25% במקום 70% המותרים.

3. הקלה בחישוב תקן החנייה לאור מיקום המגרש בשדרות ירושלים במצוד לרק"ל.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר ברובה בהתנגדות קניינית והועדה לא דנה בנושאים קנייניים, לנושא הקלות מבוקשות מדובר בהקלות אשר אינן פוגעות במתנגד ואושרו בשכונה הקלות זהות התורמות

עמ' 356

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

לשיפור התכנון, כמו כן הבניין ממוקם על שדרות ירושלים בצמוד לרכבת קלה ותחבורה ציבורית, עם חזית מסחרית ואין סיבה לא לאשר פתור מחנייה במגרש.

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	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	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אישור סופי של נת"ע
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה

התנאי
ומערכות
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 5

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

מיטל להבי: מה זה יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית.
אלון טל חנני: בכל יפו מרפסות בולטות מעל המדרכה הציבורית. אנחנו נותנים להם להבליט, אבל אנחנו לא נותנים להם לרשום את זה בתקנה 27 כחלק מהדירה.
מלי פולישוק: כתוב קומה ראשונה וגם בקומות 4-6 יש ממ"ק ל-2 דירות מתוך 3.
אלון טל חנני: נכון, לדירה ה-3 יש ממ"ד.
ליאור שפירא: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים 4 קומות למגורים ומסחר עבור 7 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר, עבור 18 יחידות דיור ו 4 יחידות למסחר.
כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בגג בתכסית של 65% במקום 50% המותרים ע"פ תוכנית.
 2. הקמת קומת קרקע בתכסית של 81.25% במקום 70% המותרים.
 3. הקלה בחישוב תקן החנייה לאור מיקום המגרש בשדרות ירושלים במצוד לרק"ל.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר ברובה בהתנגדות קניינית והועדה לא דנה בנושאים קנייניים, לנושא הקלות מבוקשות מדובר בהקלות אשר אינן פוגעות במתנגד ואושרו בשכונה הקלות זהות התורמות לשיפור התכנון, כמו כן הבניין ממוקם על שדרות ירושלים בצמוד לרכבת קלה ותחבורה ציבורית, עם חזית מסחרית ואין סיבה לא לאשר פתור מחנייה במגרש.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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
4	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

עמ' 358

מידע: 24-00491 רישוי: 24-1577 ת.בניין: 3001-098

#	תנאי
	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 359

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 3251-023

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1337	תאריך הגשה	23/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות הבעש"ט 23, שדרות חב"ד 43	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/210	תיק בניין	3251-023
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א ,2563, 2563(2), 3/05/6, 9080, 9086, ג1, ע1,	שטח המגרש	1,886.00

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	מלכה לוי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	אליהו בר ציון	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	רחל בר ציון	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	אברהם פרץ	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	מנוח בחור	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	שמעון טלוי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	נעמי לוי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	ארנון מגדיש	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	זהר זכאי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	מירון עואד	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	רויטל מנדל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	רחל ברוך	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	מיכל שאול	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	שגיא ברוך	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	לימור חיה וינשטיין	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	חיים צבי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	ישראל בויס	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	דליה לוי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	גילה ברקוביץ	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	יולי כהן	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	אברהם בויס	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	דניאל קוגלוביצי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	יעקב אילון	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	גבאי מזאוי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	טל גבעון	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	מיטל כהן	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	סנדרה קוגלוביצי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	שרה לזר	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	מטילדה מיוחס	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	סתיו גרשטל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	סהר גרשטל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	אלמוג קוטק	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	עדי בסיס	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	אלכסנדרה פוטשניקוב	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 148, תל אביב - יפו 6492104	הלנה טלוי	בעל זכות בנכס
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו	חנן פומגרין	עורך ראשי
ת.ד. 69512, תל אביב - יפו	ערן שילר	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	דניאל אופק	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 24 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2

בניינים למגורים כל אחד בן 7 קומות וקומת גג חלקית, סך הכל 56 יחידות דיור במגרש, מעל 2 קומות מרתף משותף המכילים:

- **בקומת מרתף (2-):** 23 מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים, 35 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כ"א מכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות.
- **בקומת מרתף (1-):** חדר טראפּו, חדר מונים, 19 מחסנים דירתיים, 19 מקומות חנייה, 2 חניות נגישות, 2 גרעינים נפרדים כ"א מכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
עבור בניין מזרחי (בניין 1), בן 7.65 קומות עבור 27 יח"ד סה"כ:
- **בקומת הקרקע:** רמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתף חנייה בתכסית הקומה, חדר אופניים עבור 25 מקומות חנייה, לובי כניסה, חדר אשפה גרעין המכיל חדר מדרגות ו-2 מעליות יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- **בקומות 6-1:** 4 יח"ד בקומה (24 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 7):** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
עבור בניין מערבי (בניין 2), בן 7.65 קומות עבור 29 יח"ד סה"כ:
- **בקומת הקרקע:** חדר אופניים עבור 15 מקומות חנייה, לובי כניסה, חדר אשפה גרעין המכיל חדר מדרגות ו-2 מעליות ו-3 יחידת דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- **בקומות 6-1:** 4 יח"ד בקומה (24 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 7):** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;

על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 6.00 מ' בקומת הקרקע בין המבנים, לאורך חזית צפונית, זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לציבור ממזרח למערב וזיקת הנאה בקרן הרחובות שדרות ירושלים ושדרות חב"ד בשטח של כ-278 מ"ר עבור אתנחתא לציבור, עקירות ונטיעות, שבילים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש פיתוח שטח וחניית אופניים משותפת;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות, 8 יח"ד בקומה, סך הכל 24 יחידות דיור המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון מגרש פינתי אשר גובל בחזית קדמית מערבית בשדרות חב"ד, בחזית קדמית דרומית בשדרות הבעש"ט ולחזית אחורית גובל בשצ"פ.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א של עיריית תל אביב 9086, מדובר באיזור 12, מבני שיכון בתחום יפו ג' - צהלון ושיכוני חסכון, אשר דורשת תיאום תכנון במגרש הנדון מול מהנדס העיר.

בהתאם לכך נערך תיאום תכנון ונספח במתכונת תוכנית עיצוב ולהלן סיכום צוות תכנון דרום:

מצב קיים

גוש 7047: חלקה 210 – הבעש"ט 23-29

במגרש מבנה שיכון מאוכלס בן 3 קומות, 4 כניסות, בכל קומה 8 דירות, סה"כ 24 יח"ד בגודל ממוצע של כ-62 מ"ר. מצפון למגרש קיים שצ"פ מרכזי מוקף מבנים. מערך השבילים הקיים עובר בין השטח הציבורי לשטח הפרטי המחוברים ברצף ומתפקדים כמרחב פתוח אחד.

קווי בינו**הפקעה של 2 מ' בשד' הבעש"ט לאורך המגרש.**

3 מ' מגבול מגרש מצפון - שצ"פ

3 מטר לכיוון דרום מההפקעה (2 מטר) לכיוון שדרות הבעש"ט

3 מטר לכיוון מזרח, השביל הציבורי.

15 מטר מצד מערב מגבול מגרש - שדרות חב"ד - תסומן זיקת הנאה ובה עצים רבים לשימור.

8 מטר ישמרו בין שני המבנים המתוכננים במגרש וביניהם תסומן זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-4.80 מ' ובה שביל המוביל אל השצ"פ המרכזי שמצפון.

קומת קרקע

קולונדה בעומק 2.5 מטר הפונה לשדרות הבעש"ט.

לפחות 35% משטח קומת הקרקע כולל הקולונדה הינו לטובת הדיירים. לובאים בחלקה 210 (בעש"ט 23-29) יהיה מעבר רציף אל השצ"פ שמאחור המתחבר לשביל הגישה. חדר האשפה יפנה לחזית צידית.

לא יותרו פתחים טכניים, יניקה או הוצאת אוויר בפיתוח. רפפות לחזיתות צדיות, לא ניתן למקם מערכות טכניות הבולטות מעל הריצוף בתחום זיקת ההנאה צובר הגז ימוקם באופן נסתר בשטח הגינון. ללא דירות גן. בדירות הפונות לשצ"פ המרכזי ישנה יציאה לשטח מרוצף ותחום החופף למרפסת בקומה שמעל. מרפסת בקומת הקרקע תהיה עם מעקה בנוי.

קולונדה

הקולונדה בשני המבנים בבעש"ט 23-29 מתחברת ברמפה נגישה למעבר הציבורי בין הבניינים המוגדר כמעבר ציבורי בזיקת הנאה. בנוסף, ישנה גישה למבנים במדרגות משדרות הבעש"ט.

חניה

לכל מגרש 2 קומות מרתף המשמשות לחניית הדיירים. תוואי הקומות מתייחס ככל הניתן לעצים הנמצאים בשטח המגרשים. רמפת הגישה לחניון הבעש"ט 23-29 נמצאת בקצה המגרש המזרחי בקרבת השביל הציבורי - חניון אחד משמש את שני המבנים המתוכננים במגרש. רמפת הגישה לחניון הבעש"ט 31-33 נמצאת בצידו המזרחי של המגרש. - קיימת אופציה לשנות מיקום רמפת כניסה במגרש זה בהתאם לתכנון קומת הקרקע וקומות החניון תוך התחשבות בעצים.

שיפוע הרמפות יחל מעבר לקו הקולונדה ויהיה כולו בתחום הנפח הבנוי.

חניות האופניים ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובתחום הפיתוח במגרש.

קומות מגורים**הבעש"ט 23-29**

בשני המבנים המתוכננים על מגרש הבעש"ט 23-29 מתוכננות קומת קרקע על עמודים, 6 קומות מגורים וקומת פנטהאוז+גג. בקומות ב'-ו' מתוכננות 4 יח"ד בכל מבנה (8 בסה"כ) בגודל 94 מ"ר, בנות 4 חדרים, בכל יח"ד ממ"ד ומרפסת בגודל 12 מ"ר.

בכל מבנה מתוכננות בקומה ז' 2 יח"ד (4 בסה"כ) עם יציאה למרפסת גג בגדלים משתנים - יח"ד הקטנה ביותר 94.5 מ"ר והגדולה ביותר 128.5 מ"ר.

מרפסות (בקומות טיפוסיות) לכיוון הבעש"ט מדרום בתוך נפח הבנייה בתוך קו הבניין הקדמי.

מרפסות לכיוון השצ"פ מצפון בולטות 1.2 מ' מקו הבניין ללא קירות ניצבים הבולטים ממישור המבנה.

אשפה

חדרי האשפה במבנים במגרש הבעש"ט 23-29 פונים אל חזיתות הצד המופנות אל השטח בין שני המבנים, המוגדר כמעבר ציבורי בזיקת הנאה. מכלי אצירת האשפה תואמים לדרישות העירייה בהתאם לכמות יח"ד במבנים, כולל פחי מיחזור.

זיקות הנאה

זיקות ההנאה יתוחזקו בתחזוקה עירונית ויאפשרו מעבר ציבורי פתוח.

זיקת ההנאה המסומנות בחוברת תכנית העיצוב ישמשו לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.

לא יותר כל גידור בתחום התכנית.

בין שטח מגוון בתחזוקה עירונית לשטח מגוון בתחזוקה פרטית יותר סימון מינימלי בגובה שלא יעלה על 20 ס"מ.

עצים

כמסומן בחוברת תכנית העיצוב

לבניין לא קיים היתר מקורי, על כן בחינה תעשה בהתאם לתוכנית הרחבות 2653 טיפוס A/4

**שטח קומה טיפוסית עבור 8 יח"ד בקומה הינו :
531 מ"ר.**

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לא קיים היתר בתיק הבניין לבקשה. בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית לאור אישור תוכנית הרחבות שתיקנה את התרש"צ יש להתייחס לשטחי הבנייה ולצפיפות המותרת ע"פ תוכנית הרחבה 2653.				

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 24 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 16 תתי חלקות המהוות 66.6% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות לבקשה

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 20.11.2023)

המלצה לתת היתר

התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 210 בגוש 7047 בבעלות קק"ל.

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.
 בהמשך לסיכום עם צוות התכנון השטח כולו יפותח ללא גדר בגבול עם השצ"פ תוך שמירה על אלמנט סימון נמוך.
 לפיכך לא תוכננה גדר בגבול עם השצ"פ.
 שטח ההפקעה סומן 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.

ע"פ תוכניות חלות : 2563, 2563(2), 9086, ג1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 (איזור 12) ותיאום תכנון, שכונת צהלון ושיכוני חיסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>מספר קומות, כולל בניה על הגג מכוח ג/1.</p>	<p>לפי תב"ע (2563) : 4 קומות מכוח תב"ע</p> <p>לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 14) : 3 קומות. ג/1 : 65% בבניה חלקית על הגג</p> <p>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.</p>	<p>4 קומות מכוח תב"ע</p> <p>3 קומות מכוח תמ"א</p> <p>65% קומת גג חלקית</p> <p>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות בהתאם למותר.</p>	
<p>שטחים עיקריים לא כולל ג/1</p>	<p>שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563) : 28 יח"ד * 110 מ"ר = 3080 מ"ר</p> <p>תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38:</p> <p>שטח קומה טיפוסית : 531 מ"ר עבור 8 יח"ד בקומה.</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 8 יח"ד = 104 מ"ר.</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: 104 מ"ר + 531 מ"ר =</p>		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>תמ"א 38</p> <p>ג/1:</p> <p>4 יח"ד (מעל 80 מ"ר)</p> <p>סה"כ יחידות למגרש : 81 יח"ד ללא יח"ד קטנות ובממוצע כולל של 64 מ"ר) עיקרי ושירות) בהתאם לתיאום תכנון .</p>	<p>סך הכל: 56 יח"ד מתוכם 4 יח"ד מכוח ג/1 בממוצע של 34 מ"ר בהתאם לתיאום תכנון.</p>	
קווי בניין :	<p>לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ' בהתאם לתב"ע).</p> <p>לחזית קדמית מערבית לשדרות חב"ד: 15.00 מ' מתוכם כ 125 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב בקרן הרחובות בהתאם לתיאום תכנון.</p> <p>לחזית צידית צפונית בגבול עם שצ"פ: 3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב בהתאם לתיאום תכנון.</p> <p>לחזית אחורית מזרחית: 3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב בהתאם לתיאום תכנון.</p> <p>מרחק בין בניינים במגרש: 8.00 מ' מתוכם 4.80 מ' יסומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב בהתאם לתיאום תכנון.</p>	<p>לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 3.00 מ' , כולל סימון הפקעה של 2.00 מ' .</p> <p>לחזית קדמית מערבית לשדרות חב"ד: 15.00 מ' מתוכם כ 12.5 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב בקרן הרחובות בשטח של כ 277 מ"ר.</p> <p>לחזית צידית צפונית בגבול עם שצ"פ: 3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב.</p> <p>לחזית אחורית מזרחית: 3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב.</p> <p>מרחק בין בניינים במגרש: 8.00 מ' מתוכם 4.80 מ' סומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב .</p>	<p>- רישום כל זיקות הנאה על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה והולכי רגל ניתן כתנאי לתעודת גמר .</p>
מרפסות	<p>שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 56 יח"ד = 672 מ"ר סה"כ.</p> <p>קווי בניין:</p>	<p>578.45 מ"ר ובממוצע של 10.33 מ"ר בהתאם למותר. מרפסות עד 14 מ"ר בהתאם למותר.</p> <p>קווי בניין:</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>בחזית קדמית : ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.</p> <p>בחזית אחורית: 1.20 מ' המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ' כהקלה.</p> <p>עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.</p>	<p>בחזית קדמית : ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין בהתאם למותר מרפסות בנפח הבינוי.</p> <p>בחזית אחורית: 1.20 מ' כהקלה.</p> <p>עיצוב: בהתאם למותר.</p>	<p>1.20 מ' שניתן לאשר כהקלה.</p>
מספר מבנים במגרש	בניין אחד טורי	2 בניינים נפרדים כהקלה	- פורסמה הקלה עבור הקמת 2 בניינים נפרדים שניתן לאשר.
שימושים מותרים בקומת קרקע	<p>כ 35% משטח הקומה יהיה עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין.</p> <p>תוצג קולונדה לאורך החזית הקדמית הדרומית לשדרות הבעש"ט</p> <p>צובר הגז ימוקם באופן נסתר בשטח הגיבון</p>	<p>בהתאם למותר , חדר אשפה בכל בניין , לובי וחדר אופניים בכל בניין.</p> <p>הוצגה קולונדה לאורך החזית הקדמית הדרומית לשדרות הבעש"ט .</p> <p>צובר גז באופן נסתר בשטח הגיבון</p>	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	
מסתור כביסה	בכל יח"ד חדשה יתוכנן מסתור כביסה	בהתאם למותר , כל יח"ד מכילה פתרון לכביסה.	
דירות גן	לא יותרו דירות גן , תותר הקמת יח"ד בקרקע ללא גישה לחצר משותפת עם יציאה למרפסת מופרדת מהפיתוח לחזית אחורית בלבד.	בהתאם למותר , ללא דירות גן.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	<p>עבור בניין מזרחי (בניין 1): 454 מ"ר * 65% = 295 מ"ר</p> <p>עבור בניין מערבי (בניין 2): 462 מ"ר * 65% = 300 מ"ר</p>	<p>עבור בניין מזרחי (בניין 1): 283 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.</p> <p>עבור בניין מערבי (בניין 2): 287 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.</p>	

עמ' 368

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 3251-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: כגובה קומה טיפוסית (3.10 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' : כלומר 3.00 מ'	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: 2.90 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 2.00 מ' לחזית קדמית מערבית לשדרות חב"ד : 2.00 מ' לחזית אחורית צפונית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. לחזית צידית דרומית : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 2.00 מ' לחזית קדמית מערבית לשדרות חב"ד : 4.18 מ' לחזית אחורית צפונית: ללא נסיגה בהתאם לתיאום תכנון לחזית צידית דרומית : ללא נסיגה בהתאם לתיאום תכנון	
מצללה על הגג	שטח: 1/3 משטח מרפסת הגג נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.20 מ'	שטח: בהתאם למותר נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.20 מ'	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	בהתאם למותר	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות	
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.	מרתף (-1) : 5.15 מ' ובחלקו פחות לצורך תפקוד הבניין. מרתף (-2): 2.70 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/	בקומת מרתף (-2): חניה פרטית וחניה נגישה ,	

עמ' 369

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 3251-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מחסנים משותפים.	חדר משאבות, מאגרי מים, 19 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, חדר מונים, חניה, 19 מחסנים דירתיים, חניה פרטית וחניה נגישה, 2 גרעינים נפרדים	
שטח הלחול	15% משטח מגרש של 1886 מ"ר המהווים 283 מ"ר	499 מ"ר המהווים 26.5%	
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1886 מ"ר המהווים 1603 מ"ר	1387 מ"ר המהווים 73.5%	
עוגנים זמניים	בתנאי לייזוע חלקות גובלות ע"י פרסום במתקנת של הקלה	ללא עוגנים זמניים	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי ראה חו"ד מכון בהמשך.	
מחסן דירתי	54 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	38 מחסנים דירתיים בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
גודל חדרים		X
רוחב חדר מדרגות		X
פיתוח שטח /גדרות		X
בהתאם לתיאום תכנון, הבקשה ללא גדרות עם מעבר חופשי וחצרות משותפות בלבד. כמו כן הוצגה זיקת הנאה בקרן הרחובות בעש"ט וחב"ד בהתאם לתיאום תכנון וזיקות הנאה לחיבור רחובות גובלים ושצ"פ בהתאם לתיאום.		X
מפלס כניסה קובעת		X
		+0.00--16.15 מוגבה ממפלס רחוב +15.29 ב 0.86 מ' בהתאם לתיאום תכנון ולצורך פיתוח מלווה רחוב.

הערות נוספות:

בתאריך 07/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 28 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 56 יחידות דיור סך הכל
2	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 600 מ"ר עבור 24 יחידות דיור
3	הגבהת גובה קומה מרתף עליון מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.5 מ'
4	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 6.5 במקום 5 מ' המותרים על פי תכנית
5	הריסת הבניין הקיים והקמת 2 בניינים חדשים מכח תמ"א 38 בני 7.65 קומות במקום 4 המותרות על פי

עמ' 370

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 3251-023

#	הקלה
	תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
6	הקלה בקו בניין קדמי - 3 מ' מגבול המגרש, במקום המוגדר בתכנית.
7	הקלה בקו בניין אחורי- 1.7 מ' מגבול המגרש, עבור גזוזטראות. במקום המוגדר בתכנית.
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית קדמית מזרחית
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית קדמית צפונית
10	נסיגה בקומת הגג בחזיתות הפונות לרחוב במרחק של 2 מטרים, מקו הבניין הכולל את המרפסות הבנויות בתוך קווי הבניין

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 - בהתאם להוראות ע/1 גובה מרתף מבוקש ניתן לאישור בסמכות מהנדס עיר ללא הקלה.
4	הקלה לא רלוונטית - המבוקש 5.00 מ' בהתאם לגובה המותר ע"פ ג/1.
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין טורי אחד.
6	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
7	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות בשיעור של 1.20 מ' לחזית אחורית המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ'.
8	לא מדובר בהקלה -לא מדובר בחזית קדמית והנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ע"פ הוראות ג/1 ללא הקלה
9	לא מדובר בהקלה -לא מדובר בחזית קדמית והנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ע"פ הוראות ג/1 ללא הקלה
10	הקלה לא רלוונטית - שכן נסיגות בגג בהתאם למותר.

תאריך הודעה אחרונה: והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מירון עואד - שדרות הבעש"ט 25, תל אביב - יפו 6808002	בעל זכויות בתת חלקה 4, מתנגד לפרויקט של הריסה ובניה במגרש ומסכים רק לחיזוק.
2	אילנה ארליך - דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011	שלום רב, אנו בעלי דירות אשר גרים בבניין הצמוד למבנה הנ"ל מצפון, כאשר בין שני הבניינים מפריד שצ"פ עם הרבה עצים בעל משמעות גבוהה לדיירים מבחינת שטח פתוח, נוף, ערכיות ועוד. בעיון בבקשה לא מבינים בבירור מהו שטח ההרחבה מעבר לגבולות המגרש וכמה מהשטח הפתוח ייגרע בכל צד לטובת ההרחבה. בנוסף, אין תכנית לשימור העצים - כך שלא ניתן לדעת האם

עמ' 371

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 023-3251

#	מתנגדים	נימוק
		מתוכננת כריתת עצים כלשהיא - דבר שאנו מתנגדים לה בתוקף ולא ניתן לזה יד הן בגבול המערבי של התכנית לכיוון שדרות חב"ד והן בגבול הצפוני. כל פגיעה בשטחים הפתוחים תגרע משמעותית מהנאתנו ומזיקתנו לשטחים המדוברים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל התנגדות שכן הבקשה הוגשה עם רוב נדרש ולא הוצגו כל טענות תכנונית.	מומלץ לא לקבל
2	הבקשה אינה פוגעת בשטחים פתוחים ומשפרת את המרחב הציבורי לרבות מתן זיקות הנאה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה. הבקשה משמרת עצים רבים וכוללת נטיעות ופיתוח שטח תואם הנחיות מרחביות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 15.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 03.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-12/06/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-30/06/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 56 יחידות דיור (54 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לתכנית עיצוב "שדרות הבעש"ט 23-33"

דרישת התקן:

58.66 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכה

6 מקומות חניה לאופנוע

56 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

6 מקומות חניה לאופנוע בתוך שטח החניון

56 מקומות חניה לאופניים (52 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-8 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חסר:

16.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הסדר התנועה, כולל מספר מקומות החניה המתוכננים והחסרים ומיקום חניות האופניים במגרש, תואמים את התכנון התנועתי שאושר במסגרת תכנית העיצוב. נספח תנועה חתום ע"י אירית לבהר מצורף למגירה 2500

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **16.66** 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 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 25.03.2025

הקמת שני מבני מגורים מעל מרתף משותף, סה"כ 56 יח"ד
סומנו 2 חדרי אשפה עם 5X1100 ליטר כ"א כנדרש
לתעודת גמר יש לבצע בהתאם להנחיות מרחביות (מתז, מתג הדלקה, איוורור מתאים, הגנות וכו')

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 06.07.2025

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.
חלק מהעצים אינם עצים בוגרים ואלה שבוגרים על תוואי הבניה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 27,232 ₪.
יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 20,232 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה

במגרש וסביבתו קיימים 26 עצים המיועדים לשימור, חלקם כליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אזריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 25.03.2025

התכנון מאושר, סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 03.07.2023

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.
המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	13.00	40.00	10.00	שימור	11,455.00
2	סיסם הודי	13.00	32.00	6.00	שימור	7,331.00
4	סיסם הודי	13.00	27.00	6.00	שימור	5,219.00
5	סיסם הודי	7.00	30.00	4.00	שימור	4,296.00
6	סיסם הודי	14.00	46.00	12.00	שימור	15,149.00
7	קליסטמון אדום	6.00	17.00	3.00	שימור	1,162.00
8	קליסטמון אדום	5.00	17.00	4.00	שימור	2,930.00

עמ' 373

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 023-3251

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	סיסם הודי	10.00	18.00	5.00	שימור	2,320.00
10	סיגלון עלי-מימוסה	7.00	38.00	6.00	שימור	13,753.00
11	פלפלון דמוי-אלה	3.00	12.00		כריתה	
12	סיסם הודי	13.00	45.00	7.00	כריתה	7,732.00
13	סיסם הודי	18.00	51.00	15.00	העתקה	19,862.00
14	קליסטמון אדום	4.00	30.00	3.00	כריתה	4,341.00
15	יוקה פילית	4.00	20.00	2.00	כריתה	
16	אזדרכת מצויה	6.00	20.00	5.00	כריתה	784.00
17	סיסם הודי	17.00	46.00	14.00	שימור	15,149.00
18	צחר כחלחל	3.00	12.00	2.00	כריתה	
19	סיסם הודי	16.00	48.00	11.00	שימור	16,495.00
20	אזדרכת מצויה	8.00	17.00	5.00	כריתה	
21	ווישינגטוניה חסונה	7.00	35.00	1.00	כריתה	3,528.00
22	מגלון אפריקני	7.00	40.00	6.00	כריתה	7,834.00
23	צחר כחלחל	4.00	25.00		כריתה	
24	צחר כחלחל	3.00	8.00		כריתה	
25	הדר הלימון	4.00	16.00	2.00	כריתה	
26	צחר כחלחל	5.00	10.00	4.00	כריתה	
27	סיסם הודי	18.00	75.00	13.00	שימור	40,271.00
28	קופניון אנקרדי	5.00	27.00	5.00	שימור	3,983.00
29	קופניון אנקרדי	4.00	12.00	4.00	שימור	787.00
30	ברוש מצוי	8.00	50.00	4.00	שימור	15,826.00
31	קופניון אנקרדי	3.00	18.00	3.00	כריתה	1,770.00
32	קופניון אנקרדי	3.00	18.00	3.00	שימור	1,770.00
33	קופניון אנקרדי	5.00	25.00	5.00	שימור	4,480.00
34	קופניון אנקרדי	3.00	16.00	3.00	שימור	932.00
35	קופניון אנקרדי	4.00	18.00	5.00	שימור	1,770.00
36	קופניון אנקרדי	3.00	14.00	3.00	שימור	1,071.00
37	קופניון אנקרדי	3.00	17.00	3.00	שימור	1,579.00
38	תויה מינים שונים	7.00	20.00	3.00	שימור	1,899.00
39	קופניון אנקרדי	4.00	20.00	5.00	שימור	2,185.00
40	פיקוס קדוש	16.00	100.00	16.00	שימור	55,578.00
42	פלומריה ריחנית	4.00	15.00	3.00	כריתה	
43	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	9.00	20.00	4.00	כריתה	1,243.00
56	קופניון אנקרדי	5.00	17.00	3.00	שימור	1,579.00
57	סיסם הודי	7.00	22.00	4.00	שימור	2,310.00

חוו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.04.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 20.11.2023)

המלצה לתת היתר

עמ' 374

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 3251-023

התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 210 בגוש 7047 בבעלות קק"ל.

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.

בהמשך לסיכום עם צוות התכנון השטח כולו יפותח ללא גדר בגבול עם השצ"פ תוך שמירה על אלמנט סימון

נמוך.

לפיכך לא תוכננה גדר בגבול עם השצ"פ.

שטח ההפקעה סומן 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.

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 21.05.2024)

המלצה לתת היתר

שלום לכולם,

כחלק מפילוט העברת תכניות עיצוב לאישור במקביל להיתר הבניה, ניתן להתקדם עם בקשה זו לדיון בוועדה תוך

שמירה על העקרונות המופיעים בנספח תכנית העיצוב במגרה 125 מתאריך ה-08.05.2024

ככל שידרשו שינויים או עדכונים לתכנית העיצוב יש לחזור ליחידת אדריכל העיר לתאום.

תרם לאישור ההיתר בוועדה יש להציג ולאשר בוועדה את תכנית העיצוב.

בברכה,

זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 28.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 24 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים למגורים עבור 56 יחידות דיור סך הכל מעל 2 קומות מרתף משותף,

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין טורי אחד.
 - הבלטת מרפסות בשיעור של 1.20 מ' לחזית אחורית המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בחלקה מדובר בהתנגדות קניינית אשר אינה בסמכות הועדה ובחלקה התכנוני לא נמצא פגיעה במתנגדים הבקשה אינה פוגעת בשטחים פתוחים, התכנון מיטב ביותר עם המרחב הציבורי לרבות מתן זיקות הנאה להרחבת מדרכה ואתנחתא בקרן הרחובות בעש"ט וחב"ד, הבקשה משמרת עצים רבים וכוללת נטיעות ופיתוח שטח תואם הנחיות מרחביות.

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 16.66 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,232 ₪.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	א.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
	ב.אושרה כריתה של עץ מספר 26 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
	1. רישיון כריתה לעץ
	2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הסדרת המגרש ורישום בספר המקרקעין לנושא זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב;
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 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	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 ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 24 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים למגורים עבור 56 יחידות דיור סך הכל מעל 2 קומות מרתף משותף, כולל ההקלות הבאות:
 - הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין טורי אחד.
 - הבלטת מרפסות בשיעור של 1.20 מ' לחזית אחורית המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בחלקה מדובר בהתנגדות קניינית אשר אינה בסמכות הועדה ובחלקה התכנוני לא נמצא פגיעה במתנגדים הבקשה אינה פוגעת בשטחים פתוחים, התכנון מיטב ביותר עם המרחב הציבורי לרבות מתן זיקות הנאה להרחבת מדרכה ואתנחתא בקרן הרחובות בעש"ט וחב"ד, הבקשה משמרת עצים רבים וכוללת נטיעות ופיתוח שטח תואם הנחיות מרחביות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 16.66 מקומות החנייה 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
4	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה;

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,232 מ ² .
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד 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.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	א. 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 . באושרה כריתה של עץ מספר 26 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הסדרת המגרש ורישום בספר המקרקעין לנושא זיקות הנאה לטובת עיריית תל אביב

עמ' 378

מידע: 22-00262 רישוי: 24-1337 ת.בניין: 3251-023

#	תנאי
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב;
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 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	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	24-1309	תאריך הגשה	18/09/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')

כתובת	אברבנאל 21	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7083/173	תיק בניין	33374-001
מס' תב"ע	2790, 9028, בי(יפו), ג, 1, ע, 1, תמ"א/1, תעא/2790, תעא/2790/4	שטח המגרש	2,803.41

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	אחים סבירסקי	הפועל 67, הרצליה 4660032
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסף טורגמן	ביל"ו 19, מבשרת ציון 907681

מהות הדיון הנוסף:

מדובר בבקשה המכילה מבנה ציבור ועל כן הבקשה מובאת לשינוי תנאים ממכון בקרה, לבקרת תכן.

נימוקי הדיון הנוסף:

מדובר בבקשה המכילה מבנה ציבור ועל כן הבקשה מובאת לשינוי תנאים ממכון בקרה, לבקרת תכן. שלא דרך מכון בקרה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אלון טל חנני)

לשנות את התנאים ממכון בקרה, לבקרת תכן שלא לצורך מכון בקרה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
6	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
7	הפקדת ערבות ביצוע
8	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
9	קבלת אישור אגף הנכסים

#	התנאי
10	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ט"מ.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	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.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
8	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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
12	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

#	התנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
13	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
14	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניית העירייה תכנית AS-MADE ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
6	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
7	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
8	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
10	אישור כיבוי אש
11	אישור פיקוד העורף
12	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
13	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
14	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
15	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
17	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 ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

- הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים :
- בניין A המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש, עבור 66 יח"ד
 - בניין B הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר, עבור 122 יח"ד, סך הכל 188 יחידות דיור ב 2 בניינים, מעל 5 קומות מרתף משותף, המבנים מכילים:

- **בקומת מרתף (-5):** 46 מקומות חניה לכלי רכב, 8 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגרי מים, מפריד שומן למסחר, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים, מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
- **בקומת מרתף (-4):** 44 מקומות חניה לכלי רכב, 15 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
- **בקומת מרתף (-3):** 41 מקומות חניה לכלי רכב, 28 מקומות חניה לאופנועים, 16 מחסנים דירתיים, רצפה כפולה של חדר טראפּו בקומה מעל, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
- **בקומת מרתף (-2):** 25 מקומות חניה לכלי רכב, 5 מקומות חניה לכלי רכב נגיש, 10 מקומות חניה לאופנועים, 2 חדרי אופניים עבור 114 מקומות חניה סך הכל, 6 מחסנים דירתיים, חדר טראפּו, חדרי מונים, חדר קרטונים, חדר אצירת אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה, חדר אצירה למבנה ציבור וחדרי אשפה למגורים, מחסן ציבורי, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
- **בקומת מרתף חלקית (-1):** חדר כושר משותף, חדר אופניים עבור 66 אופניים, 34 מחסנים דירתיים, חדר מפריד שומן ודחסינית, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;
- **בבניין A בן 10.65 קומות עבור 66 יחידות דיור סך הכל ומבנה ציבור בקומת קרקע (הגובל ברחוב אברבנאל ממערב):**
 - **בקומת קרקע המכילה מבנה ציבור:** מועדון יום לקשיש הכולל מבואה, אולם מרכזי, מטבח, חדר הנהלה, חדר פעילות, אשכול שירותים, מרחב מוגן ציבורי, מחסן, חדר מדרגות מוגן ומעלית עבור 8 נוסעים, שטח עבור הדיירים עם גישה דרך הרחוב בלבד, מועדון דיירים, חדר טכני ולובי כניסה.
 - **לגובה כל הקומות:** גרעין בניין A המכיל מבואה, ארונות משותפים עבור מערכות, 2 חדרי מדרגות נפרדים, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;
 - **בקומות 1-9:** מרחב מוגן קומתי עבור 7 יחידות דיור בקומה (סך הכל 63 יחידות דיור) המכילות כל אחת יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 10):** מרחב מוגן קומתי עבור 3 יחידות דיור, כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדרי מדרגות כללים המקורים בחלקם;
- **בבניין B בן 10.65 קומות עבור 6 יחידות מסחר בקרקע ו 122 יחידות דיור סך הכל (הגובל ברחוב מטלון מדרום וגבולות ממזרח):**
 - **בקומת קרקע למסחר:** 2 מ"מ"מים נפרדים עבור 6 שטחי מסחר נפרדים, מבואת כניסה למגורים, פסאז' בזיקת הנאה ברוחב של כ 6.80 מ' בתכסית הבניין, חדר דחסיניות, חדר פינוי אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה ורמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתפי חניה בתכסית הקומה;
 - **לגובה כל הקומות:** גרעין בניין B המכיל מבואה, 2 חדרי מדרגות נפרדים, שוט אשפה, ארונות משותפים עבור מערכות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
 - **בקומות 1-9:** מרחב מוגן קומתי עבור 13 יחידות דיור בקומה (סך הכל 117 יחידות דיור) המכילות כל אחת יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;

עמ' 383

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-3374

- בקומת גג חלקית (קומה 10) : מרחב מוגן קומתי עבור 5 יחידות דיור , כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדרי מדרגות כללים המקורים בחלקם; על המגרש : פיתוח שטח , זיקת הנאה לציבור ברוחב 5.00 מ' במרווח צידי מזרחי , חצר פנימית בזיקת הנאה , עקירות ונטיעות;

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 מבנים מפח , משטחי אספלט וגדרות המבוקשים כעת להריסה.

המגרש הנדון ממוקם בשכונת פלורנטין ובצורה לא רגולרית. המגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב אברבנאל , בחזית קדמית דרומית גובל ברחוב בדרך המיועדת להוות המשך לרחוב מטלון , ובחזית מזרחית בחלקו גובל ברחוב גבולות. בצפון גובל ברחוב אילת.

מדובר במתחם C בהתאם לתב"ע החלה 2790 "מתחם גבולות" הקובעת יעוד מגורים ג' בחלקה הנידונה לרבות מבנה להריסה כמו כן בהתאם להוראות התוכנית ב 29/04/2015 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי תע"א/4/2790 הקובעת הוראות להקמת המבנים במגרש לרבות תכנון של כ 200 מ"ר בקומת הקרקע ליעוד ציבורי. כמו כן מגדירה בין שני הבניינים כיכר מוגנת שיוצרת מעבר בקומת הקרקע בין שלוח מתוך ארבעת הרחובות הגובלים בפרויקט.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
מתחם חדש למגורים, מסחר ושטח למבני ציבור, המכיל 2 בניינים (A -I B) בני 10 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתפים, בניין A עבור 66 יח"ד, ובניין B עבור 122 יח"ד, סה"כ 188 יח"ד. הבקשה אושרה בוועדה. לא הוצע היתר ותוקף החלטה פג לאחר מספר הארכות תוקף.			13/10/2015	15-1979
הריסה-מהיר הריסה	17/04/2016	16-0360	13/10/2015	15-1966
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה			15/05/2017	17-0785
שינויים הארכת תוקף החלטה			22/10/2017	17-1691
שינויים הארכת תוקף החלטה			19/07/2018	18-1167
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון			31/07/2024	24-1067

עמ' 384

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-3374

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של חברת אחים סבירסקי ועריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחה של החברה, נשלחה הודע לפי תקנה 336 לעריית תל אביב והתקבלה התנגדות מכוח תקנה 149 לחוק.

חוות דעת מחלקת נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

השותפות הינם הבעלים הרשומים של 2597/2799 במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 וכן הזכאית להירשם כבעלים של 202/2799 חלקים אותם היא רכשה מהעירייה במסגרת חוזה מיום 08.11.2023

על המקרקעין חלה תכנית 2790 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 אשר מייעדת, בין היתר, את המקרקעין לאזור למגורים ג'.

בין השותפות לבין החברה נחתם חוזה מיום 10.8.2023 לעסקת תמורות במסגרתה – כנגד ובכפוף למילוי התחייבויות החברה כלפי השותפות, ובין היתר הקמת פרויקט במקרקעין, ותשלום חלק מתקבולי המכירה שיתקבלו ממכירת היחידות בפרויקט תרכוש החברה את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין.

בהתאם להסכם עסקת התמורות ולחוזה המכר עם העירייה נרשמה הערת אזהרה לטובת השותפות על זכויות העירייה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת גורם מממן לפרויקט הידוע כבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

השותפות והחברה מצהירות כי, על פי הוראות הסכם עסקת התמורות, החברה היא זו שתתכנן ותקים את הפרויקט, כאשר החברה זכאית להירשם כבעלים רק לאחר סיום הקמת הפרויקט וקבלת תעודת גמר לאכלוסו.

הוראות התב"ע, מחייבות את החברה ו/או השותפות להקים במקרקעין מבנה ציבור, לשימושים ציבוריים בהתאם לתב"ע, והכל בהתאם למפרט טכני ולפרוגרמה המצורפים לחוזה ההקמה (להלן: "המבנה הציבורי").

על פי הוראות התב"ע והוראות חוזה המכר עם העירייה אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת הקמת המבנה הציבורי על ידי החברה.

ביום 29.4.2015 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א אישרה תכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות התב"ע.

על החברה לתכנן ולהקים את המבנה הציבורי ולהקצות לו 5 (חמש) חניות עבור המבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה"). חניות העירייה אשר ייוחדו למבנה הציבורי ירשמו אף הן ע"ש העירייה (בבעלותה). מיקומן של חניות העירייה יקבע על ידי החברה ובכל מקרה ימוקמו החניות, ככל הניתן, בקרבת המבנה הציבורי, והכל כמפורט בתשריט המצורף לחוזה ההקמה.

חניות העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

חוזה ההקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

תנאי להוצאת היתר:

1. רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
2. אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
3. המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים.
4. הפקדת ערבות ביצוע
5. המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
6. קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

- 1) הקמת המבנה הציבורי.
- 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

התאמה לתוכנית : 2790, 9028, בי(יפו), ג1, ע1, תמ"א/1, תעא/2790, תעא/4/2790 שכונת פלורנטין

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים בניה מותרים מעל הקרקע	שטחי הבניה יהיו לפי הגדול ביותר תוכנית 2790 או תוכנית B יפו: לפי תוכנית 2790: 270 אחוז משטח מגרש השווים ל 2803.41 מ"ר * 270% = 7569.20 מ"ר 90% עבור שטחי שירות השווים ל 2803.41 * 90% מ"ר = 2523 מ"ר סה"כ שוחים מכוח 2790: 360% השווים ל 10,092.27 מ"ר לפי תוכנית B יפו (תוכנית נפחית) : 18,561 מ"ר סה"כ.	עבור בניין A: 6606.94 מ"ר (מתוכם 214.24 מ"ר עבור מבנה ציבור) עבור בניין B: 10,963.27 מ"ר (כולל 434.25 שטחים למסחר בקומת הקרקע) סה"כ שטחים (כולל בניה על הגג) : 17,570.21 מ"ר (מתוכם 214.24 מ"ר עבור מבנה ציבור) בהתאם למותר	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת = 188 יח"ד * 12 מ"ר = 2,256 מ"ר קווי בניין למרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין.	1309.3 מ"ר ובממוצע של 6.9 מ"ר ליח"ד. מרפסות עד 14 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין למרפסות: מרפסות בתכסית הבינוי בהתאם למותר ללא הבלטה מעבר לקווי הבניין.	0
קווי בניין	עבור בניין A: קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 0.00 מ' אחורי מזרחי: 5.00 מ' (בזיקת הנאה) מרחק בין בניין A ל B : 6.00 מ' עבור בניין B:	עבור בניין A: קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 0.00 מ' אחורי מזרחי: 5.00 מ' שסומנו בזיקת הנאה בהתאם למותר. מרחק בין בניין A ל B : 13.65 מ' בהתאם למותר עבור בניין B:	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קדמי מזרחי לרחוב גבולות: 0.00 מ' קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 0.00 מ' קדמי דרומי לרחוב מטלון: 0.00 מ' צידי צפוני: 0.00 מ'	קדמי מזרחי לרחוב גבולות: 0.00 מ' קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 1.00 מ' בהתאם למותר קדמי דרומי לרחוב מטלון: 0.00 מ' בהתאם למותר צידי צפוני: 0.00 מ' בהתאם למותר	
תכנית בניה מעל הקרקע	45 משטח מגרש השווים ל 2803.41 מ"ר * 45% = 1261.5 מ"ר	1710 מ"ר המהווים כ 61%	- 16% המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ בהתאם לתוכנית העיצוב הממליצה על הנ"ל ולצורך תכנון מיטבי
שימושים מותרים	אזור מגורים ג': בקומת הקרקע בלבד: חזית מסחרית בהתאם לנספח בינוי. במגרשים ששטחם מעל 1501 מ"ר יוקצה לעירייה בקומת הקרקע שטח בהיקף של 200 מ"ר לשימושים ציבוריים עבורם ניתן להפקיע קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. תירשם הערת אזהרה בטאבו שהשימוש בשטחים אלו יהיה עפ"י האמור לעיל	בקומת הקרקע: עבור בניין B חזית מסחרית לרחוב מטלון בהתאם למותר. עבור בניין A : מבנה ציבור 200 מ"ר בהתאם למותר	0
גובה ומספר קומות	10 קומות וקומת הגג חלקית כלומר 10.65 קומות גובה מרבי עד - 39 מ' מפני המדרכה הגובלת באמצע החזית הוראה זו מחייבת וכל שינוי ממנה מהווה סטייה ניכרת. גובה קומת קרקע: 5.50 מ'	39.00 מ' בהתאם למותר 10.65 קומות לכל בניין . גובה קומת קרקע: ברובו 5.50 מ' ובחלקו 6.75 מ'	- 1.15 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר שכן מדובר בגישור על הפרשי טופוגרפיה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			בהתאם למומלץ בתוכנית העיצוב.
צפיפות מותרת	מוצע שטחים עיקריים לא יפחת מ 60 מ"ר ליח"ד, בהתאם לכך: 11,318 מ"ר (עיקרי מבוקש למגורים) / 60 מ"ר = 188 יח"ד סה"כ למגרש	עבור בניין A: 66 יח"ד עבור בניין B: 122 יח"ד סה"כ למגרש: 188 יח"ד (מתוכן 8 יח"ד בקומת הגג)	0
הוראות בינוי ותכנית עיצוב:	קומת קרקע תעוצב כקומה בנויה מלאה, ולא כקומת עמודים. קומה עליונה תהיה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מקו בניין קדמי לאורך בהתאם למותר. 50% מהחזית. יתוכנו 200 מ"ר עבור מבנה ציבור. כל השטחים הלא מובנים ירשמו בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל והציבור בתיאום מול אגף נכסים.	קומת קרקע עבור 2 מבנים הוצגה כקומה בנויה מלאה, לרבות פסאז' בבניין B לגישה לחצר פנימית שהוצגה בזיקת הנאה.. כל הקומה עליונה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מקו בניין קדמי לאורך בהתאם למותר. תוכנו 200 מ"ר עבור מבנה יום לקשיש בהתאם למותר. כל השטחים הלא מובנים הוצגו בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל והציבור בתיאום מול אגף נכסים.	- תנאי לתעודת גמר - רישום זיקת הנאה לטובת הולכי רגל על שם עריית תל אביב בספר המקרקעין.
חניה	ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.	ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.	- הקלה בתקן חניה בהתייחסות להקלות בהמשך.

בניה בו זמנית על הגג מכוח 2790 וג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית:	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1 מתכסית קומה אחרונה.	עבור בניין A: 447 מ"ר עבור 3 יח"ד עבור בניין B: 747 מ"ר עבור 5 יח"ד (יש לציין שהנ"ל במסגרת השטחים והצפיפות המותרת מכוח 2790.)	0
שטח יח"ד:	80 מ"ר מינימום.	מינימום 80 מ"ר	
גובה:	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.83)	4.70 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ') אך לא יעלה על 3.00 מ' , כלומר: 2.83 מ'	2.90 מ'	- 0.07 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ
נסיגות :	2.00 מטר לחזיתות קדמיות 1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה במסכות מהנדס העיר.	1.60 מ' ובחלקו בהתאם למותר ללא נסיגה בהתאם לתוכנית עיצוב	- 0.40 מ' שניתן לאשר כהקלה . -1.20 מ' שניתן לאשר במסכות מהנדס העיר.
פרגולה:	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר ובנסיגה של 1.20 מ' מחזית קדמית.	

מרתפים מכוח 2790 ו ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות מכוח 2790	4 קומות	5 קומות	- קומה אחת המבוקשת כהקלה שניתן להמליץ לאשר בהתאם לתוכנית עיצוב ולצורך תכנון מיטבי.
שטחי שירות מתחת לקרקע מכוח 2790	400% משטח מגרש של 11,213.64 מ"ר	9169 מ"ר סך הכל.	
גובה קומה (ע/1)	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות : 3.50 מ'	מרתף (-1): 3.00 מ' מרתף(-2): 3.50 מ' שאר הקומות : עד 3.50 מ'	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-5) : 46 מקומות חניה לכלי רכב , 8 מחסנים דירתיים , חדר משאבות, מאגרי מים , מפריד שומן למסחר , חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין , בקומת מרתף (-4) : 44 מקומות חניה לכלי רכב , 15 מחסנים דירתיים , מאגרי מים , חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין בקומת מרתף (-3) : 41 מקומות חניה לכלי רכב , 28 מקומות חניה לאופנועים ,	

עמ' 390

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-33374

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		16 מחסנים דירתיים, רצפה כפולה של חדר טראפו בקומה מעל, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין בקומת מרתף (2-): 25 מקומות חניה לכלי רכב, 5 מקומות חניה לכלי רכב נגיש, 10 מקומות חניה לאופנועים, 2 חדרי אופניים עבור 114 מקומות חניה סך הכל, 6 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדרי מונים, חדר קרטונים, חדר אצירת אשפה למסחר, לרבות מעלית אשפה, חדר אצירה למבנה ציבור וחדרי אשפה למגורים, מחסן ציבורי, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין בקומת מרתף חלקית (1-): חדר כושר משותף, חדר אופניים עבור 66 אופניים, 34 מחסנים דירתיים, חדר מפריד שומן ודחסנית/	
הלחול	15% השווים ל 421 מ"ר	436 מ"ר המהווים 15%.	
תכסית	85% משטח המגרש השווה ל 2382 מ"ר	2367 מ"ר המהווים 85%.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדריים	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	הבקשה תואמת תוכנית עיצוב ומדיניות הועדה לנושא פיתוח שטח, הוצגה זיקת הנאה על קרקעית לציבור היכן שאין שטחים מובנים, ללא גדרות בגבולות המגרש או גדרות פנימיות. הוצג בית גידול מעל המרתף וחלחול כנדרש.
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס כניסה בהתאם למותר, משתנה ומלווה רחוב ועד 0.50 מ' ממפלס המדרכה

הערות נוספות:

בתאריך 01/04/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת והבקשה יצאה להשלמת פרסומים חסרים ובתאריך 24/05/2025 הסתיים זמן המתנה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות חדשות לבקשה, חוות הדעת מתייחסת לפרסום מעודכן ולתוכנית מעודכנת מ 01/04/2025.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 65% במקום 45% המותרים על פי תכנית	1

עמ' 391

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-3374

#	הקלה
2	גובה קומת הקרקע גבוה מ 5.5 מ' באגף הדרום מזרחי
3	מצללה מבטון בקומת הגג
4	פטור ממרפסות שירות (מסתורי כביסה)
5	בקשה להיצע חניה לפי יחס 1:0.8 חניה לדירה
6	בניה עד לגובה של 39 מטר בהתאם לגובה מותר בבנין פינתי
7	ביטול נסיגה של 1.2 מ' פרגולה ממעקה גג
8	הוספת קומת מרתף בנוסף לארבע המותרות בתכנית 2790, בהתאם למספר הקומות המותר לפי תכנית ע.1.
9	הגבהת קומת הגג לגובה 2.90 נטו ללא הגבהה בסך גובה הבנין כלפי תכנית גבולות 2970.
10	בניית מצללות ללא נסיגה מקו הבינוי בחזיתות הצד, ובהתאם לשטח המותר בתקנות.
11	צמצום נסיגה של קומת הגג לחזית הקדמית מ-2 מ' המותרים בתכנית ג1 ל- 1.6 מ' בהתאם להוראות העיצוב בתכנית גבולות 2790. ללא שינוי בתכנית המותרת.

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה בתכנית של עד 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון ובהתאם לתוכנית העיצוב.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת קומת קרקע בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה ברחובות סובבים.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בגג בהתאם למותר.
4	הקלה לא רלוונטית - שכן הוצג מסתור כביסה או פתרון בהתאם להנחיות מרחביות ולא נדרשת הקלה;
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תקן חניה מופחת בהתאם לחו"ד מכון רישוי - תנועה.
6	לא נדרשת הקלה - שכן בניה בגובה 36 מ' ניתנת לאור כך שמדובר במגרש פינתי ולא נדרשת הקלה.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בגג בנסיגה של 1.20 מ' בהתאם למותר.
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 5 קומות מרתף במקום 4 קומות מותרות לצורך תכנון מיטבי ובהתאם לרוח תוכנית ע/1.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ' שכן נשמר גובה של 5.00 מ' ברוטו.
10	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בנסיגה בהתאם למותר.
11	ניתן לאשר הקלה - עבור ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית ואישור נסיגה של 1.60 מ'.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	רוני נעים מוצרי אלקטרוניקה ופח בע"מ - אברבנאל 21, תל אביב - יפו 6608201	1.מרשתי הינה דיירת מוגנת. 2.מתן הקלה אינו דבר המובטח לבעלים וצריך לספק הנמקה ראויה על כל הקלה והקלה אשר מבקשים, ובמקרה דנן לא הביאו כל נימוק, הצדקה או הסדר.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1.המתנגד הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין למתנגד נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן לעמדתנו, אין רלוונטיות להתנגדותו ויש לפסול אותה. יצוין כי, בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינויו של דייר זה היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך. 2. הקלות נשקלו בכובד ראש ומפורט בדברט לוועדה סיבה לאישורם. בהתאם לכך	

עמ' 392

מידע: 23-01899 רישוי: 1309-24 ת.בניין: 001-3374

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 11/03/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-01/04/2025

הבקשה כוללת:

שני בנייני מגורים ומסחר ובהם 188 יחידות דיור, 530 מ"ר שטח מסחרי ו-200 מ"ר שטח ציבורי בנוי, כחלק מ"מתחם גבולות" לפי תב"ע 2790

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

203.6 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

1 חניה תפעולית

43 מקומות חניה לאופנועים

193 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'

156 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

1 חניה תפעולית

43 מקומות חניה לאופנועים

193 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

156 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 קומות החניון התת קרקעי

5 מקומות חניה לרכב נכים בשטח החניון

1 חניה תפעולית בשטח רחוב 3374

43 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

193 מקומות חניה לאופניים (14 בשטח הפיתוח ו-179 בחדרי אופניים בקומת הגלריה במכפילי אופניים)

מתכנן תנועה: דגש הנדסה

נתונים:

- מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים
- מבוקשת חריגה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר
- אושר על ידי תחנת תיאום הנדסי תשתיות ובנייה לדחות לשלב "אחרי וועדה" את קבלת אישור אגף התנועה לנספח התנועה- הסיכום מוצג במגירה 1500
- הסדרי החניה תוכננו בהתאם לתב"ע ותכנית העיצוב מס' 2790

חוות דעת:

עמ' 393

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-33374

ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחרירה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי בשל הסיבות הבאות:

1. קומות המרתף הוקטנו בשלב הבקשה היתר לעומת התכנון שאושר בתכנית העיצוב בשל דרישה לשמירה על 15% שטחי הלחול במגרש
2. המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה (אזור חניה א')

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחרירה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 09.04.2025

הוטענה חתימתו של מאיר ראובן על פתרון האשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 31.03.2024

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 העתקה של 2 עצים וכריתה של 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. העצים ממוקמים בתוך קו הבניין. 2 העצים להעתקה אושרו להעתקה מחוץ למגרש ע"י אגרונום אגף שפ"ע. עץ אחד מחוץ למגרש לשימור ועץ מס' 4 בשטח המדרכה אושר לכריתה ע"י אגרונום אגף שפ"ע עבור רחבת כיבוי אש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 17022. יש לנטוע במגרש 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,722 יינטעו עצים ברחבי העיר במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 09.04.2025

סכמת החלחול: תקינה
מוצג פיר מינדוף לשטחי המסחר בחלק המערבי של הבניין. מוצג תוואי התעלה מיחידת המסחר המזרחית באזור המעבר בקומת הקרקע בתקרה מונמכת. הוצגו מתקנים טכניים, גנרטור על הגג.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	8.00	50.00	10.00	כריתה	3,299.00
2	אילנטה בלוטית	10.00	40.00	8.00	שימור	0.00
3	פיקוס קדוש	12.00	150.00	14.00	העתקה	118,752.00
4	אזדרכת מצויה	10.00	40.00	6.00	כריתה	5,278.00
5	אזדרכת מצויה	10.00	40.00	6.00	שימור	5,278.00
6	פיקוס קדוש	7.00	40.00	5.00	כריתה	8,445.00
7	אילנטה בלוטית	8.00	20.00	3.00	כריתה	0.00
8	פיקוס קדוש	12.00	100.00	12.00	העתקה	39,584.00
9	פיקוס קדוש	11.00	90.00	10.00	שימור	21,375.00

חו"ד נוספות**מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לא רלוונטי שלום, יש להגיש לתאום מוקדם

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר
השותפות הינם הבעלים הרשומים של 2597/2799 במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 וכן הזכאית להירשם כבעלים של 202/2799 חלקים אותם היא רכשה מהעירייה במסגרת חוזה מיום 08.11.2023

על המקרקעין חלה תכנית 2790 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 אשר מייעדת, בין היתר, את המקרקעין לאזור למגורים ג'.

בין השותפות לבין החברה נחתם חוזה מיום 10.8.2023 לעסקת תמורות במסגרתה – כנגד ובכפוף למילוי התחייבויות החברה כלפי השותפות, ובין היתר הקמת פרויקט במקרקעין, ותשלום חלק מתקבולי המכירה שיתקבלו ממכירת היחידות בפרויקט תרכוש החברה את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין.

בהתאם להסכם עסקת התמורות ולחוזה המכר עם העירייה נרשמה הערת אזהרה לטובת השותפות על זכויות העירייה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת גורם מממן לפרויקט הידוע כבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

השותפות והחברה מצהירות כי, על פי הוראות הסכם עסקת התמורות, החברה היא זו שתתכנן ותקים את הפרויקט, כאשר החברה זכאית להירשם כבעלים רק לאחר סיום הקמת הפרויקט וקבלת תעודת גמר לאכלוסו.

הוראות התב"ע, מחייבות את החברה ו/או השותפות להקים במקרקעין מבנה ציבור, לשימושים ציבוריים בהתאם לתב"ע, והכל בהתאם למפרט טכני ולפרוגרמה המצורפים לחוזה ההקמה (להלן: "המבנה הציבורי").

על פי הוראות התב"ע והוראות חוזה המכר עם העירייה אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת הקמת המבנה הציבורי על ידי החברה.

ביום 29.4.2015 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א אישרה תכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות התב"ע.

על החברה לתכנן ולהקים את המבנה הציבורי ולהקצות לו 5 (חמש) חניות עבור המבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה"). חניות העירייה אשר ייוחדו למבנה הציבורי ירשמו אף הן ע"ש העירייה (בבעלותה). מיקומן של חניות העירייה יקבע על ידי החברה ובכל מקרה ימוקמו החניות, ככל הניתן, בקרבת המבנה הציבורי, והכל כמפורט בתשריט המצורף לחוזה ההקמה.

חניות העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

חוזה ההקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

התייחסות למילוי הדרישות בתנאי הסף:

1. המבנים הקיימים בתחום השטחים בבעלות עירייה סומנו בצהוב להריסה.
2. 5 חניות המבנה הציבורי צוינו בתכנית הבקשה בקומה 1-
3. שטח המבנה הציבורי צויין בתכנית הבקשה בקומת הקרקע.
4. התקבל אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי.
5. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי
6. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 8000

7. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי להוצאת היתר:

1. רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
2. אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
3. המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים.
4. הפקדת ערבות ביצוע
5. המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
6. קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

- 1) הקמת המבנה הציבורי.
- 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאי להתחלת עבודות:

1. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3. יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאי לגמר:

1. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
2. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה תכנית AS-MADE ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
5. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
6. המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

חסר: תכנית תנועה חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

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

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים, בניין המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש ובניין הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר, סך הכל 188 יחידות דיור מעל 5 קומות מרתף משותף. כולל ההקלות הבאות:

- בניה בתכסית של 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון;
- עבור הקמת קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים;

- נסיגה של 1.60 מ' בגג במקום 2.00 מ' הנדרשים;
- הקמת 5 מרתפי חניה במקום 4 מרתפים המותרים;
- חישוב תקן חניה מופחת מ 203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי
- הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ';

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן המתנגד הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין למתנגד נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן לעמדתנו, אין רלוונטיות להתנגדותו ויש לפסול אותה. יצוין כי, בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינוי של דייר זה היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך הקלות נשקלו בכובד ראש ומפורט בדברט לוועדה סיבה לאישורם **ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
7	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
8	הפקדת ערבות ביצוע
9	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
10	קבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	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.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיכנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	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.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
13	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
14	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
15	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה תכנית AS-MADE
6	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.

#	תנאי
8	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות התומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
16	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

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים, בניין המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש ובניין הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר, סך הכל 188 יחידות דיור מעל 5 קומות מרתף משותף. כולל ההקלות הבאות:

- בניה בתכסית של 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון;
 - עבור הקמת קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים;
 - נסיגה של 1.60 מ' בגג במקום 2.00 מ' הנדרשים;
 - הקמת 5 מרתפי חניה במקום 4 מרתפים המותרים;
 - חישוב תקן חניה מופחת מ 203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי
 - הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ';
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בהתאם לבדיקת מחלקת נכסים, המתנגד רוני נעים הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין לו נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן אין רלוונטיות להתנגדותו. יצוין כי בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינוי היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך. לסוגיית הפינוי אין קשר לסוגיה התכנונית ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
7	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
8	הפקדת ערבות ביצוע
9	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
10	קבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	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.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	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

#	תנאי
	המיגון.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
13	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
14	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
15	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניית העירייה תכנית AS-MADE
6	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
16	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

עמ' 401

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-33374

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לשנות את התנאים ממכון בקרה , לבקרת תכן שלא לצורך מכון בקרה.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0663	תאריך הגשה	12/05/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת מעלית חיצונית/פנימית

כתובת	הרצל 64	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7425/47	תיק בניין	0002-064
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	196.00
	287, 219, 9004, 9028, 9086, 9126, ג, 1, ע, 1,		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ג'משיד שבניאן	הרצל 64, תל אביב - יפו 6688711
בעל זכות בנכס	ג'משיד שבניאן	הרצל 64, תל אביב - יפו 6688711
עורך ראשי	יאיר זיק	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

- שיפוץ ושיקום בניין קיים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בשאר הקומות (2 דירות בקומה, סה"כ 4 יח"ד), בן 3 קומות לשימור מרקמי, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה לפי ת"י 413, שינויים בחדר המדרגות וסידור פיר למעלית לכך גובה הבניין,
- תוספת 2 קומות חדשות וקומה גג חלקית מתוקף תמ"א 38, עבור 7 יח"ד עם שיפור מיגון כ"א.

התוספת מוצעת בקונטור קומה עליונה הקיימת וקירות הצדדיים המשותפים. בניית מרפסות מקורות לדירות החדשות מעל מרפסות הקיימות בחזית הקדמית והוספת מרפסות חדשות בכל קומה בחזית האחורית.

שינויים פנימיים בלובי כניסה בקומת הקרקע ובדירות הקיימות והוספת פיר למעלית פנימית. הריסת בנייה קיימת בחזית האחורית ובניית קיר חיצוני לפי קיים בהיתר.

לאחר שינויים ותוספות מוצע בניין בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם מסחר קיים בקומת הקרקע ומגורים בשאר הקומות. סה"כ בבניין 11 יח"ד עם פתרון מיגון בדירות החדשות בלבד ע"י שיפור מיגון.

מצב קיים:

בניין קיים לשימור מרקמי, בן 3 קומות, המכיל בקומת הקרקע 2 יחידות מסחר ובקומות השנייה והשלישית 4 יח"ד - 2 דירות בקומה. הבניין בנוי בחזית לרחוב בקו בניין 0 (בנייה רצופה) ובקירות צדדים משותפים עם בניינים בחלקות סמוכות - הרצל 62 בן 6 קומות וקומת חלקית והרצל 66 בן 5 קומות וקומת גג חלקית (שימור מרקמי). בחזיתות הקדמית מרפסות מקורות בקומות השנייה והשלישית מעל המדרכה. קיים היתר לבניין בשנת 1931.

בעלויות:

החלה בשטח של 196 מ"ר רשומה בבעלות פרטית של המבקש.

מדיניות צפון פלורנטין – שכונת המרכז המסחרי בגבולות תכנית 44, תמ"א 38 ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	בניין קיים כדין בן 3 קומות לפי תמ"א ומדיניות הועדה: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	בניין קיים בן 3 קומות תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	-
השטח הכולל המותר	אין שינויים בבניין הקיים. לפי תמ"א 38 שטח קומה נוספת יחשב לפי ההיקף של הקומה שמתחתיהן, = 145 מ"ר ברוטו לא כולל שטחי מרפסות סה"כ ב-2 קומות = 290 מ"ר ברוטו קומת גג חלקית ראה בפרק 1ג	290 מ"ר ברוטו	-
קווי בניין	לפי תכנית 44 ומדיניות הועדה לרח' יהרצל - 0 מ'. בצדדים בנייה רציפה - קיר משותף אחורה 5 מ'	0 מ' בנייה רציפה - קיר משותף 4.50 מ' קיים.	*
צפיפות נקבע לפי מדיניות בשכונת פלורנטין	בתוספת בנייה הצפיפות תחול בחלקי הבניין החדשים כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג'1. בחלקים הקיימים תישמר הצפיפות הקיימת ולא	7 יח"ד חדשות: 2 - 53 מ"ר, 2 - 35 מ"ר, 2 - 40 מ"ר ודירת גג 80 מ"ר. שטח ממוצע של 5 דירות מעל 50 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>תיתוספנה יח"ד. הצפיפות תחושב בהתאם לתמהיל הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15% דירות קטנות בשטח 35-40 מ"ר • 15% דירות בינוניות בשטח 75-85 מ"ר • יתרת 70% מהדירות יהיו בשטח ממוצע* של כ-50 מ"ר. כוללים שטחים עיקריים, ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה. <p>• *ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכנית המתאפשרת, ניתן לסטות מממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא ייפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>• כל שארית ביח"ד השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>		

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	עד 80% משטח מגרש	כ-40%	0
מספר קומות	2	קומת 1 קיימת	0
שימושים	מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניה, משרדים לבעל מקצוע חופשי	חדרים טכניים, משרדים לבעל מקצוע חופשי	ראה הערות בהמשך

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1 ותמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	65% משטח הגג	עד 64% משטח הגג דירת גג מכח תמ"א 38 שטח דירה 80 מ"ר ברוטו	
נסיגות	קדמית - 2 מ'. צדדיים - - צפוני קיר משותף עם בניין בהרצל 62 - דרומי 1.20 מ'	2 מ' המשך קיר משותף 1.20 מ' 4.20 מ'	

עמ' 405

מידע: 23-01189 רישוי: 24-0663 ת.בניין: 0002-064

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחורי 1.20 מ'	1.40 מ' 5.60 מ'	
גובה	חדרים עד 3.0 נטו ברוט כולל מעקה הגג 5.0 מ'	2.95 מ' 4.50 מ'	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת גג	8.5 מ"ר שטח מרפסת גג - 30 מר	
מתקנים על הגג	קולטי שמש	קולטי שמש גישה לגג מחדר המדרגות המשותף	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
1.50 מ'		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר לדירה בחזית האחורית בולטות עד 2 מ' מקו בניין 5 מ' - פורסמה כהקלה בחזית הקדמית בולטות ב-1.0 מ' לפי הקיימות		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
קיים במפלס המזרחה		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

הערה: תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת, לאחר שניתנה אפשרות לעורך הבקשה לתיקון הליקויים וחריגות בתכנית מקורית שנדרשו ע"י צוות מקצועי.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע	1
הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 13 מ"ר בכל הקומות	2
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	3
פטור חלקי ממרפסת שירות ומסתורי כביסה	4
חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר	5
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית	6
ניוד שטחים בין הקומות	7

עמ' 406

מידע: 23-01189 רישוי: 24-0663 ת.בניין: 0002-064

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מכח תמ"א 38
2	לא נדרש כי לא מבוש בפועל
3	לאיכות דירות. לפי תקנות החוק
4	לא מומלץ. נמסרה הערה לעורך הבקשה לסדר בתוך המרפסות לפי הנחיות מרחביות.
5	מומלץ. לצורך חיזוק במקום קיר קיים.
6	לפי תכנית מתוקנת אין צורך בהקלה. תואם הוראות תכנית ג.1.
7	לא נדרשת.

תאריך הודעה אחרונה: 20/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 16.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 24.12.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-26/07/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-12/11/2023

הבקשה כוללת:

תוספת 7 יחידות דיור למבנה קיים המוגדר כמבנה לשימור מרקמי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן

7 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

7 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

- בשל ממדי המגרש הקטנים (196 מ"ר), והיות המבנה הקיים הנו מבנה לשימור אשר בנוי בקיר משותף עם 2 המבנים השכנים ובקו בניין 0 קדמי, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
- יש להוסיף לטבלת מאזן החניה את חישוב דרישת התקן לחניות האופניים (7 מקומות חניה לפי תקן 1:1) - תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם

עמ' 407

מידע: 23-01189 רישוי: 24-0663 ת.בניין: 0002-064

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.

09.12.2024 אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן

תוספת קומות במבנה לשימור
נערכה פגישת יעוץ מוקדם עם רפרנטית אשפה בה הוסכם על פתרון אשפה בחצר האחורית שתואם את דרישות מחלקת השימור. הלקוח מציג פתרון בנישת אשפה ובו 5 מיכלים של 360 ליטר ומכבש קרטונים בהתאם לפגישת היעוץ
תכנון המסתור יעמוד בהנחיות מרחביות

09.12.2024 מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן

נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המוזקים.
בדקתי וראיתי כי האישור מתאריך 4/2/24 תואם לתכנית ההגשה.

16.06.2025 אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה.

28.11.2023 נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה)
אנו מקבלים את החלטתו ומאשרים את הפטור.

20.03.2022 קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר

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.
המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 05.11.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם נהרס וטרם החלו בבניה

חו"ד נוספות:

06/08/2023
י"ט אב תשפ"ג

הרצל 64 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים טוביה ד. בסגנון אקלקטי
נבנה בשנת 1929
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש בתנאי שימור/שיפוץ החזית על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, 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.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי 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 התייעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, 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 המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- 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.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. 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 קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, יש לסמן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור 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, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה

תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה

תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.

שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.

חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.

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.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. **קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. שיפור מיגון, כמסומן בגוף הבקשה.

- 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/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

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

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 25.10.2023)

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 ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים

עמ' 412

מידע: 23-01189 רישוי: 24-0663 ת.בניין: 0002-064

וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 23.10.2023)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 47 בגוש 7425 בבעלות פרטית .

מרפסות חורגות לשטח ציבורי יאושרו בהתאם להוראות התב"ע אך ורק מעל דרך והן תהיינה מרפסות פתוחות בלבד לא יינתן אישור למרפסות חורגות מעל שצ"פ וכן לא תאושר חריגת מרפסת סגורה שתשמש כחלק מחדרי הדירה.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לשימוש מרפסות חורגות .

תנאי לקבלת 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 לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 22.10.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ ושיקום בניין בן 3 קומות לשימור מרקמי, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה לפי ת"י 413 ותוספת 2 קומות טיפוסיות וקומה גג חלקית מכח תמ"א 38, עבור 7 יח"ד עם שיפור מיגון כ"א, הכולל:

א. מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה תמורת חיזוק הבניין הקיים:

- הוספת 2.5 קומות בהיקף הקומה הטיפוסית הקיימת.

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר

ב. הקלה לשיפור תכנון ואיכות דיור להבלטת גזוזטרות לחזית האחורית ב-2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.0 מ' (40%).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה 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.

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	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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	- 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. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
3	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.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי

כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:**

מיטל להבי: אם אי אפשר לעשות חנייה, למה לוקחים כופר?
איריס גלאי: זה בעייה תכנונית, תוכנית השימור מאפשרת 0, מגרש קטן אין אפשרות לתכנן חנייה, ניתן לגבות כסף לכופר.
יבגניה פלוטקין: הבניין קיים והוא נשאר ונקים עיבוי וזה המצב בשימור מרחבי.
מלי פולישוק: בבניין הזה יש מקלט?
אודי כרמלי: כל בקשה חייבת את אישור פיקוד העורף, גם למרפסת.
יבגניה פלוטקין: דירות חדשות קיבלו מענה באמצעות שיפור מיגון ושאר הדירות עם מקלט קיים.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ ושיקום בניין בן 3 קומות לשימור מרקמי, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה לפי ת"י 413 ותוספת 2 קומות טיפוסיות וקומה גג חלקית מכח תמ"א 38, עבור 7 יח"ד עם שיפור מיגון כ"א, הכולל:
 א. מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה תמורת חיזוק הבניין הקיים:
 - הוספת 2.5 קומות בהיקף הקומה הטיפוסית הקיימת.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
 ב. הקלה לשיפור תכנון ואיכות דיור להבלטת גזוזטרות לחזית האחורית ב-2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.0 מ' (40%).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה 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.

**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
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	- 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. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
3	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.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	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	24-0451	תאריך הגשה	28/03/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	קדם 133	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9000/45, 9000/23	תיק בניין	3060-133
מס' תב"ע	1, 9016, 2660 ע	שטח המגרש	280.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריאן ארצ' בע"מ	קדם 45, תל אביב - יפו 6817671
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	נתאל גרופ בע"מ	שארית ישראל 23, תל אביב - יפו 6816508
עורך ראשי	פרסאן אל בויראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705
מיופה כח מטעם המבקש	פרסאן אל בויראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

במגרש הפינתי בין רחובות ים סוף וקדם, מבוקשת הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש. מוצעת חנייה מובנה בתוך קומת הקרקע באמצעות מתקן דו-חניון ל-4 כלי רכב. כניסה לחנייה מרחוב ים סוף. במרתף מבוקשים בין היתר שטחים מוצמדים לדירת קרקע (חדר משחקים לילדים עם מדרגות פנימיות) ושטח משותף (חדר משחקים לילדים) לשימוש דיירי הבניין. ב-3 קומות 4 יח"ד עם מרפסות בולטות בחזיתות הקדמיות בתחום המגרש. כניסה לדירת הקרקע מהחצר הצדדי-דרומית. בקומת הגג החלקית יח"ד 1 עם מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדרים. בגג העליון: חלק מהגג המוצמד לדירת הגג עם מדרגות פנימיות. שאר שטח הגג מוצע משותף עבור מתקנים סלולריים ומנועי מזגנים. בחצר מוצעים פיתוח, קרקע מחלחלת, וכניסה לבניין מרחוב ים סוף.

מצב קיים:

מגרש ריק אשר מיועד למגורים לפי תב"ע 2660 אזור מגורים ג מגרש פינתי בין רחובות ים סוף לקדם

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף.			03/03/2022	22-0366

עמ' 417

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-2010	11/12/2022			נדחתה ע"י הויעדה בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ'). נסגרה ע"י עורך הבקשה

בעלויות:

<p>לפי תשריט התכנית 2660 מגרש בנייה כולל 2 חלקות: - חלקה מס' 45 בשטח של 49 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל. - חלקה מס' 23 בשטח של 231 מ"ר, בבעלות חברת נתנאל גרופ בע"מ. על גבי המפרט חתום נציג חברת נתנאל גרופ בע"מ. החברה המבקשת רשומה בהערת אזהרה בטאבו לפי סעיף 126. ב-11.06.25 הוגשה תכנית חתומה ע"י רמ"י. שטח המגרש לחישוב זכויות - 280 מ"ר.</p>

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660 אזור מגורים ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	125% משטח המגרש של 280 מ"ר = 350 מ"ר	339 מ"ר	-
מספר יח"ד	<p>מחושב לפי המנה המתקבלת בחלוקת שטח עיקרי על 100. במקרה של שארית של 0.5 ומעל, ניתן לעגל ליח"ד 1 נוספת בתנאי ששטח דירה ממוצע לא יקטן מ-90 מ"ר. לכן מותר 3.50 יח"ד שניתן לעגל ל-4 דירות כי שטח דירה ממוצע עבור 4 דירות מעל 90 מ"ר כולל שטחי ממ"דים.</p>	5 יח"ד בשטח ממוצע של כ-82 מ"ר.	<p>יח"ד 1 בחריגה. פורסמה הקלה לתוספת 20% מעל 4 מותרות שמהווה 4.8 יח"ד = 5 דירות בשטח ממוצע כ-82 מ"ר</p>
שטחי שירות	<p>25% משטח עיקרי - כ- 88 מ"ר משטח עיקרי - 5 מ"ר הפרש לממ"ד 5*5 - 25 מ"ר - עד 25 למקום חניה בקומת הקרקע כי אין אפשרות לפתרון חניה אחר. מוצעים 2 מתקני דו-חניון עם שטח לתמרון בתוך הקומה = 63 מ"ר</p>		-

עמ' 418

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ = 176 מ"ר	כ-177 מ"ר	1 מ"ר יחושב בעודף השטחים העיקריים (יזרש עדכון טבלת שטחים לאחר החלטה)
קו בניין לפי תחום בנייה נקבעו ע"י מודד מוסמך	קדמיים - 2.0 מ'	2.0 מ'	
	צדדי-מזרחי - 2.0 מ'	2.0 מ'	
	צדדי-דרומי - 2.0 מ'	2.0 מ'	
תכסית	קומת הקרקע (היטל הקומה) עד 70% משטח המגרש	52% משטח המגרש	
גובה הבניין	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה (22.37 +) עד רצפת קומת גג חלקית (פני הגג). סה"כ - 32.87 + בנוסף לגובה האמור במסגרת הזכויות המותרות הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג בגובה של עד 3.0 מ' ובנסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב תכסית עד 50% משטח הגג.	10.50 מ' (+34.16) עד פני הגג (ב-3 קומות) 3.0 מ' ברוטו 3.0 מ' לרחוב קדם 0 מ' לרחוב ים סוף תכסית -כ- 75%	חריגה של כ-1.29 מ'. פורסמה הקלה לחריגה בגובה של 1.30 מ'. פורסמה כהקלה לפי מדיניות הועדה פורסמו הקלות לפי מדיניות הועדה להגדלת תכסית עד 75% משטח הגג .

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים לילדים מוצמד לדירת הקרקע חדר משחקים משותף חדר מזרקות משותף עם מעלית חלל סגור עבור מתקן דו-חניון	
תכסית וגובה הקומה	לפי קונטור הבניין 80%-85% גובה עד 4 מ'	כ-74% 3.01 מ' נטו	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצע 15 מ"ר		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
מוצע בין 5-12 מ"ר לדירה המרפסות בלטות בתוך המגרש בלבד ב-1.20 מ' מקוי הבניין הקדמיים		X	מרפסת
גובה הגדרות עד 1.50 מ'.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
16%		X	חלחול

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון נמצא בתחום הסביבה החופית (300 מ' מקו החוף) לפי הגדרת חוק השמירה החופית. לפי קריטריונים שאושרו מיום 29.12.2004, המגרש נמצא בתחום פטור מאישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית. לפי ההחלטה נדרש להודיע לולחוף על החלטת העדה המקומית בצירוף טופס חתום ע"י מהנדס העיר.

2. תכנית 100 הנוכחית הינה תכנית מתוקנת. בתכנית המקורית היו חריגות בקוו הבניין הצדדי, בשטחי שירות, ג'קוזי על הגג בניגוד למדיניות הועדה וליקויים טכניים.

3. הנכס נמצא בתחום תכנית 4972 שמטרתה לצמצם הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי התארגנות הנדרשים להקמתו ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק ולפיה (בין השאר) לא יותנו היתרי בניה אלא בכפוף לאישור מתכנן מחוז ולאחר שהתקבלה התייחסות חברת נתיבי ישראל. התכנית רשומה בתיק המידע שנמסר בנכס הנדון והממצאים נמסרו לעורך הבקשה להשלמת הטיפול מול הגורמים הרלבנטיים. בתאריך 14.07.2025 התקבלה חו"ד של רן שמואלי- סגן מנהל אגף פרויקטים סטטוטוריים בחטיבת תשתיות רכבות לפיה:

" החומר שהתקבל הינו חסר היות ואינו כולל את סוג הביסוס באופן מוחלט (באם דובר או כלונסאות או אחר) ולכן עמדתנו בשלב זה היא התנגדות לתכנית המוצעת.

אין מניעה להעלות לדיון בוועדה אך יש להתנות אישור היתר בהגשת תכנית ביסוס ומבנה המאושרת ומתואמת עם חברת נתיבי ישראל לעניין תכנית מובל נחל האיילון לים כך שהמבנה המוצע לא יפגע בעת ביצוע המובל ולא יסכל את היתכנות ביצוע המובל בעתיד.

אנו מבקשים לתאם ישיבה דחופה עם מתכנני המבנה ויועץ הביסוס תוך אפשרות תכנון מקדים שלכם לביצוע בקיר כלונסאות או שיומים לעומק 25 מטר (כך שירד בערך ל 5 מטר מתחת לתחתית המנהרה) ועל מנת שנוכל להתחיל לבחון זאת בהשפעה ההדדית. (מצ"ב חתך ביחס למובל). רצ"ב תכניות המציגות את הממשק עם המנהור המתוכנן של המובל"

עמ' 420

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 11.83 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
2	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית צדדית כלפי רחוב ים סוף
4	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית
5	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2 מ' המותר
6	הנמכת חצר אנגלית לעומק של 3.22 מ' במקום 1.5 מ' בקווי בניין צדדים
7	שטח דירה מינימלי 67 מ' במקום 100 מ' בממוצע כולל ממ"ד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לפי תכנית מתוקנת החריגה היא 1.29 מ' בלבד ומולץ לאשר לפי מדיניות הועדה לניצול מיטבי של זכויות הבנייה
2	ניתן להמליץ לפי מדיניות הועדה עד 75% בלבד.
3	ניתן להמליץ לפי מדיניות הועדה לניצול זכויות
4	ניתן להמליץ לצורך ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה שלא משנה אופי הסביבה.
5	החריגה בוטלה לפי תכנית מתוקנת.
6	לא נדרשת הקלה לעומק חצר אנגלית לפי הנחיות מרחביות ותקנ ות החוק
7	הקלה בניגוד לתקנות החוק. לפי תכנית מתוקנת שטח דירה ממוצע לא פחות מ 80 מ"ר

תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 17.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 17.09.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 16.9.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

עמ' 421

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

4 מקומות חניה מבונים לרכב פרטי ע"י מתקן דו חניון
1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע
5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה גילאל מנסור

חסר:
1 מקום לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.06.2025

בקשה למבנה מגורים חדש עבור 5 יח"ד
סומן מסתור אשפה מקורה עם 4X360 ליטר כ"א
דלת המסתור היא הזזה לכל אורך הפתח

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.06.2025

התכנון מאושר.
אין עצים במגרש (הוטענה מפת מדידה מעודכנת המראה כי אין עצים וכך סומן גם במערכת רישוי)
ונדרשות 2 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 14.01.2024)

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" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 08.01.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"רתהוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.05.2023)

המלצה לתת היתר
חלקות 23 ו 45 בגוש 9000 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

עמ' 422

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

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.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 11.01.2024)

המלצה לתת היתר

לא הועלו המוצגים הנדרשים לתיאום הנדסי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה, לפי הוראות תכנית 2660 באזור מגורים ג', להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש, לרבות חניה מבונה בתוך קומת הקרקע באמצעות מתקן דו-חניון ל-4 כלי רכב.
2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו של הועדה לשיפור תכנון:
 1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% מ-4 ל-5 יחידות הדיור כאשר שטח ממוצע של דירה של 80 מ"ר.
 2. הגבהת הבניין ב-1.29 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר.
 3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
 4. הקטנת הנסיגה לבניה על הגג 0 מ' במקום 2.5 מ' הנדרשים בחזית לרחוב ים סוף.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הגשת תכנית ביסוס ומבנה המאושרת ומתואמת עם חברת נתיבי ישראל לעניין תכנית מובל נחל האיילון לים כך שהמבנה המוצע לא ייפגע בעת ביצוע המובל ולא יסכל את היתכנות ביצוע המובל בעתיד וקבלת אישור סופי להוצאת ההיתר על פי סעיף 77 ו-78 לתכנית 4972.

תנאים בהיתר

התנאי

עמ' 423

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

- | | |
|---|--|
| # | התנאי |
| 1 | הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
- שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים רתקוד הבניין, הגג העליון,
ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- השטחים המסומנים בחצר מיועדים לחלחול מי גשם |

תנאים להתחלת עבודות

- | | |
|---|---|
| # | התנאי |
| 1 | אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |

תנאים לתעודת גמר

- | | |
|---|---|
| # | התנאי |
| 1 | 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

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

1. לאשר את הבקשה, לפי הוראות תכנית 2660 באזור מגורים ג', להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש, לרבות חניה מבונה בתוך קומת הקרקע באמצעות מתקן דו-חניון ל-4 כלי רכב.
2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו של הועדה לשיפור תכנון:
 1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% מ-4 ל-5 יחידות הדיור כאשר שטח ממוצע של דירה של 80 מ"ר.
 2. הגבהת הבניין ב-1.29 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר.
 3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
 4. הקטנת הנסיגה לבניה על הגג 0 מ' במקום 2.5 מ' הנדרשים בחזית לרחוב ים סוף.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברחוב בעלי התוספות 14)

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

עמ' 424

מידע: 21-01565 רישוי: 24-0451 ת.בניין: 3060-133

#	תנאי
6	הגשת תכנית ביסוס ומבנה המאושרת ומתואמת עם חברת נתיבי ישראל לעניין תכנית מובל נחל האיילון לים כך שהמבנה המוצע לא ייפגע בעת ביצוע המובל ולא יסכל את היתכנות ביצוע המובל בעתיד וקבלת אישור סופי להוצאת ההיתר על פי סעיף 77 ו-78 לתכנית 4972.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים ותקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר מיועדים לחלחול מי גשם

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 מסלול	25-0510	תאריך הגשה	06/03/2025
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	דב ממזריץ 28, שדרות חב"ד 41	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/212	תיק בניין	3231-028
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 2691, 3/05/6, ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/1/1	שטח המגרש	707.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קישאוי עלא	הלני המלכה 3, לוד 7121803
מבקש	דוד אברהם ניניו	פעמונית 18, תל אביב - יפו 6807718
מבקש	אזמרגד זיסרמן	התקומה 19, תל אביב - יפו 6816319
מבקש	מרק ארליך	דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011
מבקש	אלנה ארליך	דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011
בעל זכות בנכס	קישאוי עלא	הלני המלכה 3, לוד 7121803
בעל זכות בנכס	דוד אברהם ניניו	פעמונית 18, תל אביב - יפו 6807718
בעל זכות בנכס	אזמרגד זיסרמן	התקומה 19, תל אביב - יפו 6816319
בעל זכות בנכס	מרק ארליך	דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011
בעל זכות בנכס	אלנה ארליך	דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011
עורך ראשי	ענת מסורי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956
מתכנן שלד	גל חן	הנורית 4, תל מונד 4061022

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שינויים והרחבת 4 יחידות דיור ברצף באגף המערבי לכיוון השתלבות רחובות (דב ממזריץ' ושדרות חב"ד) הכולל סידור ממ"דים בכל דירות בבניין קיים בן 4 קומות צמודות קרקע, מעל מרתף חלקי עם מקלט, ו-2 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 8 יח"ד) כ"כ הבקשה כוללת פיתוח השטח, נטיעת עצים וסידור גדרות חדשות מסביב המגרש בגבולותיו (אחרי הפקעה) תוך פירוק גדות ללא היתר בתחום המגרש ומעבר לגבולותיו. מעקה בטון סביב גזוזטראות בדירות שהורחבו באגף השכן לציידו הדרומי של הבניין סומן להחלפתן למעקה זכוכית בשל התאמה ארכיטקטונית.

מצב קיים:

על המגרש - בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם מקלט, הכולל 8 יחידות דיור. הבניין מכיל חדר מדרגות משותף במרכז עם כניסה מהרחוב הצפוני דב ממזריץ' ו-2 יחידות דיור בקומה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
14-1003	14/05/2014	15-0333	13/05/2015	היתר לשינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע ובקומה הראשונה באגף המזרחי (השכן) בבניין הנדון עם ממ"ד בכל דירה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 8 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י המבקשים שהם בעלי הנכס המחזיקים בתתי חלקות 1, 3, 5 ו-7. לשאר הבעלים נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2563, תכנית בינוי 2563 (2)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	השטח המירבי לשימושים עיקריים המותר לבניה במגרש לכל טיפוס המבנים, יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור המירבי ב 110 מ"ר.	שטח הדירה לאחר ההרחבה- 108 מ"ר, לעומת 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע 2563. הרחבה הנדונה תואמת את התחום המותר להרחבה ומוצעת בהמשך לקונטור של הדירות לידיה שהורחבו על פי היתרים שניתנו ועומדת במגבלת שטח ותואמת את הנקבע בתב"ע לעיניין שטחי העיקרי ומהוות מימוש הזכויות לפי המותרות מתוקף התכנית.	
תחום מותר להרחבה	תחום מותר להרחבה בהתאם למסומן בתשריט. רוחב ההרחבה לכיוון הצד הדרומי כ-3.16 מ' (על פי המסומן במפת מדידה).	הרחבה הנדונה תואמת את התחום המותר להרחבה למעט בניה לצד הדרומי בה מוצעת הרחבה ברוחב כ-3.18 מ' והחריגה פורסמה במסגרת הקלה של 10%. כמו כן מדובר בבניית מרפסות בבליטה מדופן הקיר הצדדי הנ"ל בהתאם למאשר באגף הסמוך בחריגה (לפי מדידה גרפית) של כ-10% מ' מקו הבניין שפורסמה. אציין כי לא סומנו מידות עבור כל הבליטות הנ"ל באופן ברור	מדובר בשינוי אופן הבינוי בהתאם למאשר באגף הסמוך לרבות רוחב ההרחבה ובניה מרפסות בבליטה מדופן הקיר הצדדי (הדרומי). החריגות פורסמו כהקלה , אך לא סומנו מידות עבורן באופן ברור במפרט וניתן להתיר הבניה בחריגה של 10% בלבד.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
החדרים מתוכננים לפי הנקבע בתקנות התכנון והבניה לעניין גודל ורוחב חדרי מגורים.	X	
ניתן פתרון לאוורור חדר ממ"ד בדירה לפי הנקבע בתקנות התכנון והבניה.	X	
מרפסת בשטח של כ-11 מ"ר .	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
הוצגה תכנית פיתוח השטח כנדרש לרבות שבילי גישה משותפים.		

עמ' 427

מידע: 22-02980 רישוי: 25-0510 ת.בניין: 3231-028

הערות נוספות:

1. על הנכס חלה תכנית 2563 לפיה כלול באזור מגורים ה' בטיפוס הרחבה A/1 עם שטח להפקעה לטובת דרך על פי הוראות תכנית. ההרחבות מוצעות בהתאמה להרחבה קיימת בבניין כפי שאושרו ההיתר משנת 2015 ובהתאמה לתכנית העיצוב 2563/2 (הקובעת כללים הוראות והנחיות להרחבת דירות בתחום התוכנית וכן לפיתוח המגרשים) ומדיניות עיצוב יפו ובמסגרת זכויות הבנייה.
2. הבקשה כוללת סידור ממ"דים עם חלון ממ"ד בשילוב עם הרחבה לכיוון החזית לרחוב בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2563/2 ובהתאמה להרחבה הקיימת בבניין אשר אושרה בשנת 2015 בהיתר מס' 15-0333.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 14% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 4.3 מ' במקום 5.0 מ' המותר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית צדדית (אחורית) בשיעור של 0.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 14% מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לאשר את החריגה מקו בניין לטובת ההרחבה.
2	לאשר את הבלטת הגזוזטרות לצידן של הדירות אך ב10% בלבד מהמרווח כפי שנקבע בתקנות ובהמשך למאושר בהרחבות הקיימות.

תאריך הודעה אחרונה: 12/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 16.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.06.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 19/12/2024

הבקשה כוללת:

הרחבת 4 מתוך 8 יחידות דיור קיימות בבניין מגורים משותף

חוות דעת:

בהתאם לתקנות 2016 של חוק התכנון והבניה, אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 23.06.2025

מוצג מסתור אשפה כנדרש עבור בית משותף ובו 8 דירות
נוסף תנאי טכני

עמ' 428

מידע: 22-02980 רישוי: 25-0510 ת.בניין: 3231-028

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 14.12.2023

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 עץ 1 בוגר הממוקם בקרבת החפירה המבוקשת כמפורט בטבלה זו.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2668 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר במגרש קיימים 21 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. נוסף תנאי טכני - יש להציג פרט גדר שאינו חודר לקרקע בכל אזור שנדרש שימור שורשי העצים.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	12.00	48.00	16.00	שימור	21,342.00
2	סיסם הודי	13.00	33.00	7.00	שימור	10,395.00
3	סיסם הודי	7.00	22.00	8.00	שימור	3,465.00
4	סיסם הודי	7.00	25.00	8.00	שימור	1,790.00
5	בוהיניה מגוונת	7.00	30.00	6.00	כריתה	2,668.00
6	אזדרכת מצויה	4.00	8.00	4.00	שימור	
7	פיקוס קדוש	15.00	544,759 00.	18.00	שימור	44,785.00
8	קופניון אנקרדי	7.00	20.00	6.00	שימור	3,642.00
9	סיסם הודי	13.00	41.00	12.00	שימור	12,837.00
10	גרווילאה חסונה	16.00	71.00	11.00	שימור	11,967.00
11	הדר הלימון	3.00	6.00	5.00	שימור	
12	פיקוס קדוש	12.00	45.00	12.00	שימור	18,758.00
14	סיסם הודי	13.00	38.00	11.00	שימור	13,784.00
15	בוהיניה מגוונת	3.00	3.00	1.00	שימור	
16	אזדרכת מצויה	9.00	15.00	7.00	שימור	
18	אזדרכת מצויה	13.00	1,823.0 0	9.00	שימור	677.00
19	אזדרכת מצויה	13.00	2,324.0 0	9.00	שימור	823.00
23	סיסם הודי	13.00	31.00	11.00	שימור	6,880.00
24	סיסם הודי	10.00	35.00	9.00	שימור	8,770.00
25	אזדרכת מצויה	13.00	62.00	10.00	שימור	1,883.00
27	אזדרכת מצויה	10.00	16.00	6.00	שימור	
28	סיסם הודי	12.00	32.00	6.00	שימור	9,775.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 24.12.2024)

המבוקש טרם בנוי

עמ' 429

מידע: 22-02980 רישוי: 25-0510 ת.בניין: 3231-028

ביקרנו למצאנו שקיימת בניה נוספת בחזיתות מזגנים ומסטור בתוספת חדשה, לא מסומן להריסה גדר בצד אחורית קיימת פרגולה עם בליטה בקומת א צד אחורית .

בביקורת שניה שביצענו במקום לאחר שבביקורת הראשונה התכנית לא הייתה מתאימה, בביקורת שניה זו מצאתי שאחרי תיקון התכנית נישאר לסמן מסתורי כביסה בחזית מערבית בתוספת קיימת לבניה עתידית (קיים רק מסתר אחד)

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.05.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 16.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 212 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע ובחתיכים.
צוין גבול מגרש "לפני/אחרי הפקעה".

סומן בצהוב להריסה הקיר בנוי החורג לחלקות בבעלות העירייה.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 4 דירות ברצף באגף המערבי של הבניין הקיים בן 4 קומות, כהקלה ל:

-שינוי אופן הבינוי בהתאם למאושר באגף הסמוך לרבות רוחב ההרחבה ובנייה מרפסות בבליטה מדופן, הקיר הצדדי (הדרומי) של 10% בלבד מהמרחק הצדדי.

ככפוף לדין, תאום 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

עמ' 430

מידע: 22-02980 רישוי: 25-0510 ת.בניין: 3231-028

#	התנאי
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2668 מ.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 21 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הריסה בפועל של כל החורג.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 4 דירות ברצף באגף המערבי של הבניין הקיים בן 4 קומות, כהקלה לשינוי אופן הבינוי בהתאם למאושר באגף הסמוך לרבות רוחב ההרחבה ובנייה מרפסות בבליטה מדופן הקיר הצדדי (הדרומי) של 10% בלבד מהמרחק הצדדי .

בכפוף לדין, 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

עמ' 431

מידע: 22-02980 רישוי: 25-0510 ת.בניין: 3231-028

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2668 ש.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 21 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הריסה בפועל של כל החורג.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	25-0439	תאריך הגשה	26/02/2025
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	בריכת שחיה

כתובת	נמל יפו 32	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9010/4	תיק בניין	3729-032
מס' תב"ע	2509, 9016, ע1, תמ"א/1, תעא/3(2509), תעא/4(2509)	שטח המגרש	722.97

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נועם קוטאי	נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803341
מבקש	אורית קוטאי	נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803341
בעל זכות בנכס	נועם קוטאי	נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803341
בעל זכות בנכס	אורית קוטאי	נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803341
עורך ראשי	דן ליפשיץ	יהודה הלוי 31, הרצליה 4649012
מתכנן שלד	גולן מכלוף	גני תקווה 43, 5591443

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) מעל משטח מרוצף בתחום החצר האחורית עד גבולות המגרש בלבד לשימוש פרטי בדירה האמצעית בבניין קיים למגורים.

מצב קיים:

בניין חדש למגורים, בן 4 קומות עם 7 יחידות דיור, כאשר הדירה הנדונה היא דירה אמצעית שאוחדה בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת הבניה הקיימת בחלקות מס' 45-48 והבנייה החורגת מעבר לגבולות החלקות הנ"ל לתחום השצ"פ.	26/01/1999	99-0105	22/07/1998	98-1283
הקמת בניין חדש למגורים, בן 4 קומות עם 8 יחידות דיור, המכיל: -בקומת הכניסה: 4 חדרי מדרגות עם 2 מעליות כל אחד, 8 מקומות חנייה וקולונדה עם זיקת הנאה לציבור. -32 הקומות העליונות: 8 יחידות דיור טריפלס בנות 3 חדרים. -על הגג: מערכת סולרית. -דרושים ומוצעים: 8 מקומות חנייה. בכל דירה: חדר מדרגות, מעלית, ממ"ד, חדרי שרות, מרפסות גג וגזזטראות בלתי מקורות ופרגולות עץ.	05/01/2000	00-0015	10/02/1999	99-0283
איחוד דירות 5+6 במרכז הבניין לדירה אחת	11/11/2018	18-0733	15/01/2018	18-0087

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				(הנדונה) ע"י שינויים לשם איחוד 2 דירות דו מפלסיות (מס' 5 ו 6) לדירה אחת, בת 5 חדרים וממ"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של המבקש (בעלים הנכס הרשומים) המחזיק בתתי חלקות 5 ו 6. לא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

<p>1. על פי הנמסר בתיק המידע, החלקה כלולה ביעוד מגורים ג עפ"י תוכנית 2509. במסגרת המפרט המתוקן כפי שמפורט במהות הבקשה מוצעת לאישור בריכת שחייה לא מקורה בתחום המגרש הפרטי במסגרת גבולותיו. הבקשה נבחנה בסייע מחלקה משפטית ונמצא כי: הבקשה להיתר צריכה לכלול רק את תחום המגרש הפרטי. ניתן להתיר בהתאם לתקנות בנייה במרווח בריכת שחייה לא מקורה עד גבול המגרש הפרטי, כאשר נידרש לאשר הקלה עבור הקמת בריכת השחייה, שכן התכנית החלה על המגרש לא מתירה הקמת בריכת שחייה (ניתן לראות בפרסום ההקלה שנעשה כפרסום מתאים לצורך אישור בריכת השחייה במגרש הפרטי). <u>לא ניתן להתיר במסגרת הבקשה להיתר הקמת פרגולה עבור הבריכה וגם לא ריצוף וגידור בתחום השצ"פ.</u></p> <p>2. הבקשה המקורית הוגשה עם בריכת שחייה מקורה באמצעות פרגולה בפלישה לתחום שצ"פ כולל ריצוף. הנ"ל בניגוד לנמסר בתיק המידע לפיו לא הומלץ במסגרת היתר בניה לאפשר בניה בפלישה לתחום השצ"פ. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש ולאחר קבלת חוות דעת משפטית, הוגש מפרט מתוקן שמתייחס למגרש פרטי בלבד עם סידור בריכת שחייה מעל משטח מרוצף ללא כל קירוי מעליה בתחום המגרש עד גבולותיו בלבד כמפורט במהות הבקשה ובחוות דעת משפטית שניתנה.</p> <p>3. על פי הנמסר בתיק המידע, המגרש הנדון נמצא בתחום חוף ים (100 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א ובהתאם לחוק כל בקשה להקלה או שימוש חורג מתוכנית בתחום זה יהיה באישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית.</p> <p>4. הבריכה מוצעת באורך כ-7 מ' וברוחב כ-2 מ' בתחום המגרש בלבד. אציין כי קווי הבניין הם 0.00 (גבול המגרש) מכל הצדדים כולל האחורי עד לגבול המגרש עם השצ"פ.</p> <p>* מהות הבקשה כמפורט לעיל מתייחס למפרט המתוקן.</p>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת קיר תמך (גדר) קיים והגדרות הניצבות בפלישה לשצ"פ הסמוך, בתיאום עם אגף נכסים ובהמשך לקיים.
2	הקמת בריכת שחייה טיפולית לנכה, חדר מכונות לבריכה ופרגולה בפלישה לשצ"פ הסמוך, בתיאום עם אגף נכסים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להתיר במסגרת הבקשה להיתר גידור והגבהתו בתחום השצ"פ שאמור להיות מסומן כלא שייך לבקשה.

עמ' 434

מידע: 24-00005 רישוי: 25-0439 ת.בניין: 3729-032

התייחסות	#
בהסתמך על חו"ד משפטית, ניתן לאשר הקלה עבור הקמת בריכת השחייה, שכן התכנית החלה על המגרש לא מתירה הקמת בריכת שחיה וניתן לראות בפרסום ההקלה שנעשה כפרסום מתאים לצורך אישור בריכת השחייה במגרש הפרטי בלבד. לא ניתן להתיר במסגרת הבקשה להיתר הקמת פרגולה עבור הבריכה וגם לא ריצוף וגידור בתחום השצ"פ והנ"ל מצא ביטוי במפרט המתוקן. כלומר הקיר התומך אינו בתחום המגרש ולכן אינו שייך לבקשה שמתייחסת לבניה בתחום המגרש הפרטי בלבד.	2

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 05.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 05.06.2025

אין עצים בקרבת הבניה המבוקשת, לא נדרשות נטיעות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 18.12.2024)

המבוקש טרם בנוי

תקין, מתאים למציאות, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 19.11.2024)

פטור

מדובר בבקשה להקמת בריכה בלבד, ללא תוספת שטחים, לכן פוטרת מביצוע הסדר קרקע.

נכסים - (ע"י שירה כהן 13.05.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 4 בגוש 9210 בבעלות פרטית.

חלקות 3 ו-6 בגוש 9010 בבעלות עיריית תל אביב בייעוד שצ"פ.

קוטאי נועם ואורית הבעלים הרשומים של דירת הגן ברחוב נמל יפו 32 המהווה את תתי חלקות 5 ו-6 בחלקה 4

בגוש 9010 המבקשים הגישו בקשה להקמת בריכת שחייה ללא חפירה מעל הקרקע החורגת בשטח של 7.27

מ"ר לחלקות העירייה.

ביום 20.10.2024 נחתם כתב התחייבות לרשות שימוש לתקופה בת 5 שנים חסר יום החל מיום קבלת היתר בניה

זמנית בשטח החריגה.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 5 שנים בלבד מיום קבלת היתר בנייה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר אחורית של הדירה מעל משטח מרוצף עד גבול המגרש הפרטי בלבד, כהקלה ל:

הקמת בריכת השחייה מאחר והתוכנית החלה על המגרש לא מתירה הקמת בריכת שחייה וניתן לראות בפרסום ההקלה שנעשה כפרסום מתאים לצורך אישור בריכת השחייה במגרש הפרטי בלבד.

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

1. קבלת אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית מאחר והמגרש נמצא בתחום חוף ים (100 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

יבגניה פלוטקין: עדכון בהתאם להמלצה שהתקבלה מהמחלקה המשפטית. מבטלים את התנאי של דרישה לאישור הולחו"ף שכן לא מדובר בבקשה שכוללת הקלה בגובה הבניין ו/או שימוש חורג. חוות דעת צורפה באופן מלא ותצורף לדרפט.

ליאור שפירא: מאשרים את בריכת השחייה עם התיקון.

יבגניה פלוטקין: מאשרים את הבקשה כהקלה לבריכת שחייה בתחום המגרש לא מקורה בהתאם לחוות דעת משפטית, ורק מבטלים תנאי של הולחו"ף.

אודי כרמלי: הבקשה המקורית הייתה לבנות את הבריכה גם על תחום שצ"פ, אנחנו אמרנו בשום פנים לא.
יבגניה פלוטקין: הבקשה תוקנה והיא רק בתחום המגרש ללא קירוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר אחורית של הדירה מעל משטח מרוצף עד גבול המגרש הפרטי בלבד,

כהקלה להקמת בריכת השחייה מאחר והתוכנית החלה על המגרש לא מתירה הקמת בריכת שחייה וניתן לראות בפרסום ההקלה שנעשה כפרסום מתאים לצורך אישור בריכת השחייה במגרש הפרטי בלבד.

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

עמ' 436

מידע: 24-00005 רישוי: 25-0439 ת.בניין: 3729-032

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	23-0558	תאריך הגשה	19/04/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	הרצל 117, הסדנה 9	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	7061/259	תיק בניין	3537-009
מס' תב"ע	1, ג, 1, 9025, 2796 ע	שטח המגרש	596.57

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעקב מלאך	בוקסר אהרון 36, נס ציונה 7405756
בעל זכות בנכס	יעקב מלאך	בוקסר אהרון 36, נס ציונה 7405756
בעל זכות בנכס	ציפורה מלאך	בוקסר אהרון 36, נס ציונה 7405756
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת מבניים קיימים והקמת בניין חדש למגורים עם יחידה מסחרית כלפי רחוב הרצל. בבניין 8 קומות לכיוון רחוב הרצל ו-7 קומות לכיוון רחוב הסדנה ובנייה חלקית על גג הבניין מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד.

הנכס נמצא בין 2 רחובות מקבילים - רחוב הסדנה והרצל, עם הפרש טופוגרפי ביניהם מעל 3 מ' (רחוב הרצל הנמוך ביניהם). לאור ההפרשים הטופוגרפיים, הבניין בחלקו לכיוון רחוב הרצל מוצע עם יחידה מסחרית בקומת הקרקע בשטח כ-50 מ"ר בגובה כפול ובחלקו לכיוון רחוב הסדנה - מתוכנן מרתף מוצמד ליחידה מסחרית בקומת הקרקע מעליו.

מצב קיים:

מדובר ב-2 מגרשים בין 2 רחובות מקבילים הרצל והסדנה שאוחדו למגרש אחד.
על פי הנקבע בסעיף 12 להוראות התוכנית:

2 החלקות הנדונות (159 ו-114) יאוחדו למגרש בנייה אחד כפי שסומן בתשריט זכויות הבנייה יהיו בהתאם - הסדר המגרש אושר בהתאם. כפי שנאמר לעיל, במגרש הפרשי קרקע בין הרחובות, רחוב הרצל נמוך ב 3 מ' מרחוב הסדנה.

הבקשה כוללת הריסת 2 המבנים הקיימים וביניהם: מבנה בן 3 קומות לכיוון רחוב הרצל ובניין בן קומה אחת לכיוון רחוב הסדנה והנ"ל לטובת הקמת בניין חדש, המבניים סומנו במפרט להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י הבעלים.

התאמה לתכנית 2796 בניה על קרקעית | איזור תעסוקה מיוחד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי הבניין קדמיים:	קדמי לרחוב הרצל - 0 מ' (עד גבול המגרש לפי נספח בינוי מנחה). לרח הסדנה - 0 מ' (לאחר הפקעה ברוחב של 2.2 מ'). צדדים - 3 מ' (שפ"פ) או 0 בהסכמת בעל זכות בנכס במגרש סמוך (שכן)	0 מ' לרחוב הרצל יחידה מסחרית בקומת הקרקע בגובה כפול ומרפסות ברוחב כ-3 מ' בקומות העליונות ובמרחק של 5 מ' מחזית קומת הקרקע בניה בקומת הקרקע עם יחידת מסחר עד גבול המגרש ומעלית לכניסת כלי רכב למרתף. בשאר הקומות - בניה במרחק כ 4 מ' עם מרפסות מקורות עד גבול המגרש שהוא קו הבניין המותר. 3 מ'.	
שטחים עיקריים	במגרשים עד 1000 מ"ר 200% משטח המגרש נטו של 593 מ"ר = 1186 מ"ר	1183 מ"ר	
שטחי שרות	25% מהשטח העיקרי המותר המהווה 296.5 מ"ר	296 מ"ר	
מספר קומות	6 קומות+ בניה חלקית על הגג. תותר הקמת 2 קומות חלקיות נוספות בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזיתות לרחובות ומהשפ"פ ובתנאי ששטח קומה חלקית לא יעלה על 50% משטח קומה טיפוסית.	הבניין כלפי רח' הרצל הוא בן 8 קומות (ללא בניה על הגג) עם מסחר בקומת הקרקע בגובה כפול וכניסה לבניין מהחצר באותו מפלס, ולכיוון רח' הסדנה 7 קומות ובניה חלקית על גג. הקומות הנוספות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית, ללא הנסיגה של 3 מ' עפ"י התב"ע	הפיכת 2 הקומות החלקיות לקומות מלאות פורסמה כהקלה. (8 קומות לעומת 6 מותרות+2 חלקיות על הגג)
תכנית קרקע	65% נטו (כולל שפ"פ)	47%	
צפיפות	שטח דירה לא יקטן מ- 50 מ"ר (כולל ממ"ד או שטח יחסי בממ"ק)	50 מ"ר	
שימושים	בכל הקומות יותרו שימושים למלאכה נקיה, תעשייה	בקומת הקרקע , בחזית לרחוב הרצל מוצע מסחר בשטח כ	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עתירת ידע וכו בקומת הקרקע ובקומה א' יותר גם מסחר קמעונאי וכו' בנוסף לאמור, יותר שימוש למגורים ואכסון מלונאי בתנאי שהמגורים יותרו בבניין שלם פרט לקומת קרקע גבוהה או 2 קומות ראשונות	50 מ"ר בחזית לרח' הסדנא יחידה מסחרית בשטח של 69 מ"ר	
חניה	זיקת הנאה בין מגרשים חובה עפ"י נספח תנועה מנחה. על פי סעיף 7 ב' בתכנית 2796: "לא תידרש מלוא החנייה בתחום המגרש והפתרונות החלופיים לכשליש מסה"כ מקומות החניה הנדרשים יאושרו ע"י אגף התנועה."	הסדרת החניה מתבצעת במרתפים עם ירידה במעלית רכב, עבור המגרש הנדון בלבד. פתרון להשלמת תקן החניה עבור 1.7 מ"ח החסרים להשלמת התקן ניתן באמצעות השתתפות בתשלום לקרן חניה	

בניה על הגג|תכנית 2796+1ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית	65%	65%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.47 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות של הבניין	מעל 2 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך חדר המדרגות הכללי	

בניה תת קרקעית|תכנית 2796+1ע

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות	3 קומות	
שימוש בבניין מגורים +חזית מסחרית	חניה/ מתקנים טכניים/מעליות/חדרי משחקים/שטח נלווה לאחסון	חניה/מתקנים טכניים	

הערות נוספות:

1. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות הסדרת שימוש בקומת הקרקע למגורים בניגוד להוראות התוכנית, תכנון יחידה מסחרית בקומת הקרקע בגובה כפול ושטח פנוי מרוצף בכניסה עם

פתח כניסת ציוד, ללא כל הצדקה תכנונית להסדרת יחידה מסחרית שלא בגבול המגרש, אלא במרחק כ-7 מ' ממנו ושלא בהתאם לנספח בינוי, הסדרת קומה נוספת ללא פרסום הקלה	2.
ממצאי הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה וניתן זמן לתיקון הבקשה והשלמת הפרסום. עורכת הבקשה הגישה תוכנית מתוקנת ובה התייחסות לליקויים. במסגרת המפרט המתוקן שונה שטח המסחר וארגון השטחים בקומות התחתונות וכתוצאה מכך ניתן לאשר את הבקשה.	3.
חוות הדעת מתייחסת לתוכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי.	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ניוד זכויות בין הקומות במסגרת סל הזכויות הקיים לשם הגדלת השטח הבנוי בקומות החלקיות לבניה מעבר ל-50% המותרים.
2	הנמכת חצר אנגלית למפלס קומת המרתף
3	הגבהת גובה גדר בקו בניין צידי, מעל ל-1.5 מ' המותרים.
4	תשלום קרן חניה בעבור 2 מ"ח לרכב פרטי, בהתאם למספר המקומות הנדרש לפי תקן. סה"כ מתוכנן 27 מ"ח במקום 28.7 מ"ח.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הבניין בכיוון רח' הרצל (לאור הפרשים טופוגרפיים כאמור) כולל 8 קומות עם מסחר בקומת הקרקע בגובה כפול וכניסה לבניין מהחצר באותו מפלס, ולכיוון רח' הסדנה 7 קומות ובנייה חלקית על גג. דהיינו, הבניין היינו בן 8 קומות לעומת 6 מותרות + 2 חלקיות על הגג. ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בין הקומות והגדלת השטח הבנוי בקומות החלקיות מעבר ל-50% המותרים לצורך הסדרת קומות מלאות ותכנון מיטבי של הבניין.
2	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לבנות חצר אנגלית עד עומק המרתף בהתאם לתקנות
3	ניתן לאשר את ההקלה להגבהת גובה הגדר עד ל-1.6 מ' בגבול מגרש מדדי, במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י התקנות. ההקלה מבוקשת כתוצאה מהפרשי מפלסי הקרקע בין 2 החלקות
4	אין מדובר בהקלה, אלא בפרסום עבור פתרון חנייה עבור 1.7 מ"ח להשלמת תקן החנייה הנדרש, הנ"ל תואם את הוראות התב"ע. ראה בסעיף חנייה

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 30.10.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 30.10.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-24.9.24 ותכנית אדריכלית מ-15.10.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-135 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27.7 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

7 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 27 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום לרכב נכה, ב - 3 קומות מרתפי חניה.
כניסה כלי רכב למרתפי חניה מתוכננת ע"י מעלית רכב
- 7 מקומות חניה לאופנועים במרתף ובקומת קרקע
- 27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
- מתכנן תנועה משרד אייל

חסר:

1.7 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעתן:

- 1. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.
- 3. התקבלה הצהרה (מתאריך 16.1.24) ממתכנן התנועה ובו הסבר לפתרון החניה.
מתכנן התנועה מוסר:
- מתכנן התנועה מוסר שהתמרון תקין וללא בעיות.
- בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל להיכנס ולצאת אל המעלית וממנה, ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.

ניתוח:

- 1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.
- 2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.
- 3. בחינה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית.

לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה
- 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 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 30.10.2024

סומן חדר אשפה עם 5X1100 ליטר כ"א
לגמר בניה יש להשלים אביזרים וכו' לפי הנחיות מרחביות, הגנות אזור וכו'

איכות הסביבה-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.10.2024

תכן לאחר ועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 12.09.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. עץ אחד לשימור שאינו בוגר ממוקם בשטח המדרכה. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.10.2024

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י 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).

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	5.00	15.00	3.00	שימור	1,500.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 04.01.2023)

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 ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 07.12.2022)

המלצה לתת היתר

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה ב5/2022.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 02.11.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 114 בגדוש 7061 בבעלות פרטית.

חלקה 159 בגוש 7061 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.

שטח ההפקעה סומן בתכנית ההגשה.

זיקת ההנאה סומנה וצויינה בתכנית ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:

- 1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 18.12.2022)
המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבניים קיימים והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות עם יחידה מסחרית בחזית לרחוב הרצל ו-7 קומות לכיוון רחוב הסדנה ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד. כולל ההקלה הבאה:

- ניוז זכויות בין הקומות והגדלת השטח הבנוי בקומות החלקיות מעבר ל-50% המותרים לצורך הסדרת קומות מלאות;
- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי עד כ-1.60 מ', לעומת 1.50 מ' המותרים כתוצאה מהפרשי קרקע במקום.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 1.7 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

1 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	החלל העובר ביחידה המסחרית והמרתף שמתחתיה לא יסגר בשום צורה שהיא ולא יצורף שטחו ליחידת המסחר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 כי החלל העובר ביחידה המסחרית והמרתף שמתחתיה לא יסגר בשום צורה שהיא ולא יצורף שטחו ליחידת המסחר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירה בקומה העליונה 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.
4	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
	(2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
	(3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
	(4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025:

עמ' 445

מידע: 21-02021 רישוי: 23-0558 ת.בניין: 3537-009

1. לאשר את הבקשה להריסת מבניים קיימים והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות עם יחידה מסחרית בחזית לרחוב הרצל ו-7 קומות לכיוון רחוב הסדנה ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד. כולל ההקלה הבאה:

- ניוז זכויות בין הקומות והגדלת השטח הבנוי בקומות החלקיות מעבר ל-50% המותרים לצורך הסדרת קומות מלאות;

- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי עד כ-1.60 מ', לעומת 1.50 מ' המותרים כתוצאה מהפרשי קרקע במקום.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 1.7 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה;

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	החלל העובר ביחידה המסחרית והמרתף שמתחתיה לא יסגר בשום צורה שהיא ולא יצורף שטחו ליחידת המסחר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 כי החלל העובר ביחידה המסחרית והמרתף שמתחתיה לא יסגר בשום צורה שהיא ולא יצורף שטחו ליחידת המסחר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

עמ' 446

מידע: 21-02021 רישוי: 23-0558 ת.בניין: 3537-009

#	תנאי
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה 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.
4	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	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.