

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0014-26-2 תאריך: 05/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:35
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי
דישטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0428	0803-043	ולנברג ראול 43	חברת מוסדות חינוך ושיקום בתל אביב	בניה חדשה מרתפים	1
2	25-0608	0937-004	ויסבורג חיים 4	כרם (ר.ו.)-יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	8
3	24-1533	2118-031	בראלי 8	מ"י טאון בראלי ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	25
4	25-0165	2437-015	15 2437	נוף עירוני יזמות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	52
5	26-0538	0837-004	אליהו מפרארה 4	אור לרך ישראל בע"מ (חל"צ)	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	80
6	25-0159	0199-031	ירמיהו הנביא 31	ט.ל' מעוז פרויקטים	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	85
7	25-0162	0508-028	דה האז 28	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	99
8	24-0801	0004-098	אלנבי 98	אחוזת אלנבי בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	113
9	25-0284	0212-011	אלכסנדר ינאי 11	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	131
10	25-0283	0212-011	אלכסנדר ינאי 13	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	144
11	25-0429	0239-009	עזריה מן האדומים 9	רותם שני ווי-אר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	157
12	24-1715	0027-278	הירקון 278	סטוצ'י מציאון אופנה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	171
13	25-1001	0191-071	שלמה המלך 71	רם מוגרבי ארדיטי 147	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	186
14	25-1138	0289-004	וייס איזיק הירש 4	רון גרינהולץ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	198
15	26-0261	0088-006	פינסקר 6	בית טיפנברך ב.ב. שותפות מוגבלת	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	211

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
16	25-1382	1315-003	הרב ניסים 3	י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	227
17	25-0628	0027-034	הירקון 34	יהבים נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	243
18	25-0561	0069-036	החשמונאים 36	דורון רוזן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	257
19	25-0665	0256-004	פרנקפורט 4	ש.ג.מ.ש בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	273
20	26-0607	0084-033	טרומפלדור 33	עידו שפר	שינויים חידוש היתר	285
21	26-0622	4046-013	ששון 13	אלי יאן קסטיאל	שינויים חידוש היתר	288
22	24-1788	0640-003	שדרות החי"ל 3	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	291
23	24-1787	0640-005	שדרות החי"ל 5	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	313
24	24-1675	0642-004	ווג'ווד 4	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	336
25	24-1676	0638-002	ווג'ווד 6	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	357
26	24-1677	0643-003	פטרסון 3	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	379
27	24-1674	0638-004	פטרסון 5	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	398
28	24-0912	0001-058	דרך יפו 58	נאוס נדל"ן ר.א. בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	420
29	26-0489	3576-007	כלבן מאיר 7	אמיר ירצקי	שינויים חידוש היתר	438
30	25-0020	3638-004	זולצר 4	אמיר צור	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	441
31	26-0268	3306-022	בר הופמן 3	שמואל מנדזיצקי	תוספות בניה בריכת שחיה	452

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0014-26-2 תאריך: 05/08/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:35
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	מ"מ ליאור שפירא
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	עד הבקשה ברחוב דה האז 28
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	
נעדרו 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	ע"י מ"מ אלחנן זבולון
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד רויטל אטיאס	עוזר ראשי ליועץ המשפטי	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0428	תאריך הגשה	26/05/2026	
מסלול	בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה, תוספות ושינויים	בניה חדשה ציבורי תוספות בניה	מרתפים הריסה חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	

כתובת	ולנברג ראול 43	שכונה	נוה שרת
גוש/חלקה	6338/117, 6338/67	תיק בניין	0803-043
מס' תב"ע	9054, 738, 5062, 4530, 4439, ע1, צ, תמ"א/1	שטח המגרש	3,014.93

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	דרך האגמים 4, גני תקווה 5591210
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	דוד מילנר	החרוב 10, חניאל 4286500
מתכנן שלד	עקיבא עוזון	דרך האגמים 4, גני תקווה 5591210
מורשה חתימה מטעם המבקש	איל פלומין	ת.ד. 30840, כרם מהר"ל 3084000

מהות הבקשה: (שמעון גל)

1. אישור תוכנית העיצוב תא\תעא\צ\4439(3)- חדרי תפעול ומחסנים בקאונטרי נווה שרת.
2. הריסת 2 מבנים חד קומתיים, הקמת חדר מכונות לבריכות במפלס המרתף וחדרי תפעול ומחסנים, בקומת הקרקע, הוספת חדר אשפה חד קומתי (בסמוך), עדכון פיתוח, שער ודרך תפעולית חדשים הנדרשים לתפקוד קאונטרי נווה שרת.

מצב קיים:

קאונטרי קלאב הכולל מבנה דו קומתי עם מחסן תת קרקעי חלקי, מבנה דו קומתי עם קומת קרקע מפולשת, בריכה מקורה, מעברים וגשרים מקורים בין המבנים, בריכות לא מקורות ומגרשי ספורט, פיתוח, הצללות מקומיות וגדר היקפית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
91-0323	11/03/1991	92-0314	29/04/1992	תוספת בניה תוספת קומות
12-0720	22/04/2012	13-0505	02/05/2013	תוספת בניה הרחבות דיור
14-0393	16/02/2014	15-0554	28/07/2015	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
16-1900	08/12/2016	17-0090	31/01/2017	שינויים-מהיר שינויים במהלך היתר (סמכות מהנדס העיר)

עמ' 2

מידע: 25-00862 רישוי: 26-0428 ת.בניין: 0803-043

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-0315	20/02/2018	18-0302	28/02/2018	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
18-0228	08/02/2018	18-0605	29/07/2018	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
18-1314	14/08/2018	19-0534	13/06/2019	ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)
18-0884	11/06/2018	18-0595	29/07/2018	שינויים חידוש היתר
21-1060	03/08/2021	21-0954	27/10/2021	מסלול מקוצר החלפת מכל גז נייח תת קרקעי
22-0856	31/05/2022	22-0697	12/06/2022	שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)

בעלויות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 13.05.2026) המלצה לתת היתר חלקה 67,117 בגוש 6338 בבעלות עיריית תל-אביב יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תוכנית צ' (תוכנית 4439- מבני ציבור)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים (עיקרי ושירות)	מגרש 2 (דרומי) בשטח של 3,018 מ"ר מותר 12,072 מ"ר (400%)	לפי חישוב עורך הבקשה: קיים: 184.6 מ"ר מבוקש: 252.27 מ"ר סה"כ: 4376.67 מ"ר (15%)	
תכנית קרקע	מגרש 2 (דרומי) בשטח של 3,018 מ"ר מותר 1,811 מ"ר (60%)	לפי חישוב עורך הבקשה: מבוקש: 215.52 מ"ר קיים: 184.6 מ"ר סה"כ: 368.87 מ"ר (13%)	
קווי בניין	קו בנין אפס לצפון ומזרח ומערב. (דרום - 2.5 מ')	בהתאם לתוכנית עיצוב (דרום - כ- 6 מ')	
מס' קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ועד 10 קומות.	קומה אחת (מעל הקרקע)	
גובה במטרים	עד 40 מ'	4.35 מ' (תפעול ואחסנה) 3.1 מ' (אשפה)	
תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תא\תעא\צ\4439(3) - חדרי תפעול ומחסנים בקאונטרי נווה שרת.	המבוקש תואם תוכנית עיצוב מוצעת לאישור בבקשה זו.
שימושים	מבני ציבור	קאונטרי קלאב ציבורי.	

הערות נוספות:

1. המגרש הציבורי, מגרש 2, הנמצא בחלק הדרומי של מתחם קאונטרי נווה שרת, בשטח של 3,018 מ"ר חישוב השטחים והתכנית מנוהלים בחישוב כולל של הזכויות למגרש כולו ע"פ תוכנית צ. על פי החישוב, השטח המצטבר מעל הקרקע (קיים+ מוצע) הוא כ-437 מ"ר המהווים כ- 15% משטח המגרש (מותר- 400%) והתכנית (קיים+ מוצע) היא כ- 369 מ"ר המהווים כ- 13% משטח המגרש (מותר- 60%)

2. תוכנית צ מחייבת הכנת תוכנית עיצוב לפרויקטים המבוקשים.
תוכנית עיצוב תא\תעא\צ(3)4439- חדרי תפעול ומחסנים בקאונטרי נווה שרת. מבוקשת לאישור בבקשה
הנוכחית. לרבות קווי בניין אפס לחזיתות כלפי רחובות גובלים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 01.07.2026

מתוכנן חדר אשפה עם 7 עגלות ומכבש קרטונים.

נטען אישורו של מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון מתאריך 3.2.26

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 27.04.2026

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 ₪ 61,366.

יש לנטוע במגרש (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 41,766 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סקר העצים אושר על ידי אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און, כל העצים בתחום הבנייה.

לבקשת פלג עודכן לשימור עץ מס' 14 שהינו עץ משמעותי. יש לסקור את שורשי העץ ולאשר אצל פלג מפרט

שימור הכולל ביקורים צמודים של האגרונום בשטח בהתאם לפרישת השורשים. (תנאי טכני אחרי ועדה)

סכמת חלחול: תקינה.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 01.07.2026

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המיגון הקיים במבנה הקאנטרי,

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	12.00	50.00	4.00	שימור	14,130.00
9	אזדרכת מצויה, Melia azedarach	11.00	30.00	4.00	כריתה	1,470.00
10	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	12.00	45.00	4.00	כריתה	11,445.00
14	פיקוס הגומי, Ficus elastic	13.00	70.00	7.00	שימור	40,004.00
19	פיקוס בנימינה, Ficus benjamina	11.00	30.00	7.00	שימור	16,579.00
26	סיסם הודי, Dalbergia sissoo	12.00	50.00	6.00	שימור	24,341.00
28	פיקוס השדרות, Ficus microcarpa	12.00	90.00	9.00	שימור	74,267.00
50	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	10.00	55.00	4.00	שימור	17,097.00
53	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	10.00	30.00	3.00	שימור	5,087.00
54	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	10.00	30.00	3.00	שימור	5,087.00
55	סיגלון עלי-מימוסה, Jacaranda mimosifolia	9.00	25.00	4.00	שימור	5,966.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
57	סיגלון עלי-מימוסה, Jacaranda mimosifolia	10.00	30.00	5.00	שימור	4,296.00
67	סיגלון עלי-מימוסה, Jacaranda mimosifolia	11.00	30.00	5.00	שימור	8,591.00
69	צאלון נאה, Delonix regia	6.00	20.00	4.00	שימור	2,977.00
74	סיסם הודי, Dalbergia sissoo	9.00	35.00	6.00	כריתה	5,847.00
75	פלפלון דמוי-אלה, Schinus terebinthifolius	10.00	30.00	5.00	כריתה	4,377.00
78	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	10.00	55.00	4.00	שימור	17,097.00
79	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	12.00	80.00	6.00	שימור	36,173.00
81	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	12.00	50.00	5.00	כריתה	16,391.00
82	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	12.00	50.00	5.00	כריתה	16,391.00
83	אשל הפרקים, Tamarix aphylla	9.00	35.00	3.00	כריתה	4,616.00
100	תות לבן, Morus alba	6.00	15.00	4.00	שימור	1,950.00
102	סיסם הודי, Dalbergia sissoo	12.00	50.00	7.00	שימור	17,898.00
143	פיקוס קדוש, Ficus religiosa	9.00	60.00	7.00	שימור	26,677.00
144	פיקוס השדרות, Ficus microcarpa	12.00	70.00	9.00	שימור	44,927.00
200	מייש דרומי, Celtis australis	4.00	10.00	2.00	כריתה	829.00

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 20.05.2026)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:**מדידות - (ע"י יוסף שוורץ 26.11.2025)**

המלצה לתת היתר

1. המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 14.05.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 05.11.2025)

פטור

בהתאם לאישור מנהל אגף נכסים מיום 3.11.2025

נכסים - (ע"י שירה כהן 13.05.2026)

המלצה לתת היתר

חלקה 67,117 בגוש 6338 בבעלות עיריית תל-אביב יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 25.05.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

חסר:

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים - להשלים אחרי וועדה (מגירה 8001)

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 14.07.2026)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

חסר:

תוכנית תנועתית מאושרת ע"י אגף התנועה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)**1. לאשר את תוכנית העיצוב תא\תעא\צ\4439(3) - חדרי תפעול ומחסנים בקאונטרי נווה שרת.****2. הריסת 2 מבנים חד קומתיים, הקמת חדר מכונות לבריכות במפלס המרתף וחדרי תפעול ומחסנים, בקומת הקרקע, הוספת חדר אשפה חד קומתי (בסמוך), עדכון פיתוח, שער ודרך תפעולית חדשים הנדרשים לתפקוד קאונטרי נווה שרת בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 5.3.2026
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:****פרידה פיירשטיין:** על הועדה לאשר את קו הבניין הקדמי 0 לפי תוכנית צ'.

דוד מילנר (אדריכל): יש כמה הפקעות שמתבצעות, ההפקעות מחייבות לבנות חדר מכונות חדש לקאנטרי. קיימת כניסה חדשה מרחוב קליבלנד, וראול ולנברג, מפקיעים שטח מהקאנטרי ועולים לחדר המכונות הקיים. בונים חדר מכונות של 250 מ"ר, אזור תפעול מעליו עבור הקאנטרי. המרתף גדול יותר, קיימות בעיות קשות של החלק המיועד לישיבה. עשינו הפרדה לגמרי בין השטח תפעול לבין השטח של הקאנטרי, יש מבנה של אצירת אשפה וכימיקלים של הג'קוזי. בקומת הקרקע יש מחסנים באזור עבודה של הצוות, יש ירידה למרתף בו יהיה חדר מכונות. הכל כאן הוא תפעולי.

מיטל להבי: יש מקלט בקאנטרי הזה.
דוד מילנר: יש מקלט, בכניסה לקאנטרי.
מיטל להבי: לכמה אנשים הוא מיועד?
דוד מילנר: כ-20 מ"ר.

מיטל להבי: למה אם מביאים פרויקט כזה של אזור תפעולי של עובדים וכבר חופרים קומת קרקע 1-לא מגדילים את המקלט?
דוד מילנר: המקלט נותן מענה לעובדים של הקאנטרי. לכל קאנטרי חדש על פי תקן, המענה לעובדים זה 10 מ"ר.
אודי כרמלי: אתם מכירים את הקאנטרי, הבקשה כאן לקו 0, גם ככה הקאנטרי הזה הוא במצוקה של מקומות ישיבה.

מיטל להבי: העובדה שבזמן מלחמה, אנחנו מתבססים על מיגון במוסדות חינוך, גורם לנו לא לרצות להחזיר את הילדים לבית הספר.
אודי כרמלי: 2 הדברים לא קשורים אחד לשני, מדובר כאן בקאנטרי. בזמן חירום אף אחד לא נכנס לקאנטרי. לא נהפוך כל מבנה עירוני למקלט ציבורי של כ-500 אנשים. אם הכוונה שזה יהיה מקלט ציבורי זאת עבודה אחרת לגמרי. אני לא מכיר בעיית מיגון אקוטית בשכונת נוה שרת, יש פריסה של מקלטים ציבוריים.
ראובן לדיאנסקי: למה המבקשים של כל העבודה הזאת, זה תחת מוסדות חינוך? למה זה לא חברה עירונית?
אודי כרמלי: יש מנגנון של חלוקת עבודות מנוהל על ידי סמנכ"לית התכנון.
אלחנן זבולון: חוות דעת הצוות, מאשרים את סעיף 1. סעיף 2 לא רלוונטי כי הבקשה עוברת לדיון ברשות הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את תוכנית העיצוב תא\תעא\צ\4439(3) - חדרי תפעול ומחסנים בקאנטרי נווה שרת.

2. הריסת 2 מבנים חד קומתיים, הקמת חדר מכונות לבריכות במפלס המרתף וחדרי תפעול ומחסנים, בקומת הקרקע, הוספת חדר אשפה חד קומתי (בסמוך), עדכון פיתוח, שער ודרך תפעולית חדשים הנדרשים לתפקוד קאנטרי נווה שרת בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב- 5.3.2026
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 7

מידע: 25-00862 רישוי: 26-0428 ת.בניין: 0803-043

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0608	תאריך הגשה	20/03/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ויסבורג חיים 4	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6624/334	תיק בניין	0937-004
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א38/3א, 1740, 232, 3408, 379, 9086, 9144, ג, מ, ע1,	שטח המגרש	700.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כרם (ר.ו.)-יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 82א, תל אביב - יפו 6713829
בעל זכות בנכס	שולמית טל	קיפניס לוין 1, תל אביב - יפו 6962643
בעל זכות בנכס	יוסף טל	קיפניס לוין 1, תל אביב - יפו 6962643
בעל זכות בנכס	דליה גרילק	וילנסקי משה 47, תל אביב - יפו 6962351
בעל זכות בנכס	רונית גלסמן	ויסבורג חיים 4, תל אביב - יפו 6935804
בעל זכות בנכס	עינת ברקן	ויסבורג חיים 4, תל אביב - יפו 6935804
בעל זכות בנכס	חיים יונתן גלסמן	ויסבורג חיים 4, תל אביב - יפו 6935804
עורך ראשי	עדי זכאי	ת.ד. 15266, סביון
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ערן וינברג	דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת המבנה הקיים על המגרש, בן 2 קומות על עמודים, עבור 4 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-מערבי, גינה משותפת במרווח קדמי לרח' וייסבורג, גינות פרטיות עבור 3 דירות גן, חניות אופניים במרווח הקדמי, גדרות הפרדה וגדרות בגבול המגרש, כריתה ונטיעות עצים.
במקביל הוגשו בקשות מכח תמ"א 38 עבור וייסבורג חיים 6 ו-8.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' וייסברג בחזיתו הצפונית, קיים בנין על פי היתר מס' 1065 משנת 1977, בן 2 קומות, מעל קומת עמודים הכוללת ח. אשפה, ח. גז, ח. הסקה מדרגות ומקלט, 4 יחידות דיור, 4 חניות על המגרש.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		377	02/07/1974	הקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור ח. הסקה, ח. גז, ח. אשפה מדרגות ומקלט, 4 חניות על המגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 4 יח"ד, הבקשה חתומה ע"י המבקש (היזם) ומיופה כחם של 3/4 מבעלי הזכויות (75% מבעלי הזכויות שהם תתי חלקות 1,3,4) בעלי תת חלקה מס' 2 לא חתמו על הבקשה ולא נתנו ייפוי כח, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לחוק ולא התקבלו התנגדויות מבעלי הנכס.

התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.04.2025)

המלצה לתת היתר חלקה 334 בגוש 6624 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 לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תמ"א 38 א', תכנית 1740, תכנית מ', 232, 379 אר; ג' 1 שכונה גני צהלה, רמות צהלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תב"ע: 2 קומות + קומת עמודים לפי מדיניות התמ"א: סגירת קומת עמודים קומה נוספת ג': 1:0.65 קומות סה"כ: 4.65 קומות	4 קומות + קומת גג חלקית סה"כ 4.65 קומות	
שטח קומה	זכויות לפי תב"ע: 29% משטח מגרש קומה: טיפוסית 203 = 29% X 700 מ"ר 2X203 קומות: 406 מ"ר		
תמ"א 38	סה"כ זכויות לפי תמ"א: = 207.56 + 52 + 476.06 735.62 מ"ר סה"כ זכויות לפי תב"ע ותמ"א: = 735.62 + 406 1141.62 מ"ר לא כולל ג' 1	מוצע: בקומת הקרקע: 250.67 + 12 מ"ר עבור מדרגות = 262.68 מ"ר בקומה א': 251.90 מ"ר בקומה ב': 252.49 מ"ר בקומה ג': 247 מ"ר סה"כ: 1017.93 מ"ר כולל שטח מדרגות (12 מ"ר בקומה א' ו-ב') ושטח מדרגות ומעברים בקומה מכח תמ"א	הערה: בהתאם לתכנית מ', בכל קומה יש לחשב 12 מ"ר במניין השטחים העיקריים של הבניין (36 מ"ר עבור 3 קומות) בקומות מכח תמ"א יש לחשב מבואות וחדרי מדרגות כשטח עיקרי.
קומת עמודים	מילוי קומת עמודים קיימת בהיתר	בקומת קרקע: לובי כניסה, מדרגות ומעלית	0

עמ' 10

מידע: 23-02175 רישוי: 25-0608 ת.בניין: 0937-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מפולשת	377 משנת 1974 (פחות מ- 50%) 74.75 מ"ר מילוי קומת עמודים: -282.31 207.56=74.75 מ"ר	בשטח 27.94 מ"ר, ח. אשפה בשטח של 12 מ"ר 3 דירות גן סה"כ: 282.31 מ"ר	
הרחבת יחידת דיור	שטח בניה של 13 מ"ר לכל יחידת דיור הבנויה כדין. 52 = 4X13 מ"ר		0
שטח קומה טיפוסית מורחבת	קומה טיפוסית מורחבת הינה שטחה של קומה טיפוסית בהיתר בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות. שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר: 212.03 מ"ר תוספת 13 מ"ר עבור כל יח"ד: 13X2=26 212.03 + 26 = 238.03 מ"ר 2 קומות = 476.06 = 238.03 X מ"ר		0
צפיפות	בקומות קרקע- קומה 3 מוצעות: 10 יח"ד לפי ממוצע של 78 מ"ר 1009.97/78 = 12.94 יח"ד לא כולל ג'1	מוצעות 14 יח"ד כולל 2 יח"ד מכח ג'1	
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות: 12 X 14 מ"ר = 168 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות : כל שטח מעבר ל-12 מ"ר ב-3 הקומות המותרות חדרים טכניים: ללא הגבלה	בקומת מרתף מוצעים 3 מרחבים מוגנים בשטח המרתף המוצמד אל דירות הגן, בשטח של 26.85 + 9 = 35.85 ביתר הקומות 97.97 + 34.77 = 132.74 סה"כ: 168.53 מ"ר בקומת הקרקע: 15.94 בקומה א': 9.37 מ"ר בקומה ב': 9.36 מ"ר סה"כ: 34.67 מ"ר בקומת הקרקע: 15.7 מ"ר עבור חדר טכני וחדר אשפה	
מספר קומות	2	2	0

עמ' 11

מידע: 23-02175 רישוי: 25-0608 ת.בניין: 0937-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי לרח' ויסבורג: 6 מטר	6 מ'	0
קו בניין אחורי	7 מ'	6.30 מ'	0.70 מ' (10% מהמרווח) שניתן להמליץ לאשר ללא הקלה ובהתאם למדיניות תמ"א 38 מאחר שנשמר מרחק של מעל 6.0 מ' לפחות מהבניין השכן מזרז
קו בניין צדדי 1	מזרחי: 4 מ' מערבי: 4 מ'	3.60 מ' 3.60 מ'	0.40 מ' הנ"ל מבוקש לפי מדיניות התמ"א (10% מהמרווח) וניתן להמליץ על ההקלה מאחר ונשמר מרחק של 6.0 מ' לפחות מהבניין השכן ממזרח וממערב
מרפסות	קו בניין קדמי / אחורי לרח' ויסבורג: 1.20 מ' - ללא הקלה. כהקלה - 2 מ' המהווים 33% ממרווח קדמי של 6 מ'	קדמי: 2 מ' אחורי: 2 מ'	2 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה עבור הבלטת מרפסות.
מרפסות	עד 14 מ"ר ולא יותר ממוצע 12 מ"ר למרפסת 12X14=168 מ"ר	מבוקשות 9 מרפסות בולטות בקומה א', ב' ו-ג' בשטח כולל של 62.63 מ"ר המהווה 4.4 מ"ר בממוצע.	שטח מרפסות החורג מ-14 מ"ר חושב כשטח עיקרי.
קומת עמודים	גובה 2.30 מ' לפי תכ' 1740. לפי תמ"א 2.50 מ'	2.92 מ'	0.42 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
גובה קומה	גובה קומה טיפוסית: 3.50 מ' (ברוטו)	3.32 מ' ברוטו 2.92 מ' נטו	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	85% משטח מגרש קומה: מרתף	595 מ"ר המהווים 85% משטח המגרש	0
מספר קומות	2 קומה: מרתף	2 קומות מרתף	0
גובה קומה	4 מטר נטו קומה: מרתף עליון ותחתון	מרתף עליון: 2.75 - 3.86 מ' נטו מרתף תחתון: 3.70 מ'	0
תכליות מותרות	חניה, אחסון, חדרי טכניים, חדרי משחקים	בקומת מרתף עליון: חדרי משחקים ומרחבים מוגנים עבור 3 דירות הגן, חניות רכבים, אופנועים ואופניים, רמפה, מיסעה וגרעין מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים. בקומת מרתף תחתון: חניות רכבים, כולל מכפילי חניה, חניות אופניים, רמפה, מיסעה וגרעין מדרגות ומעלית, מאגר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מים וחדר משאבות, מחסנים דירתיים.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	לפי תכ' ג'1: במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה/ דירות גג בתכסית 65% משטח הגג. $65\% \times 292.21 = 189.93$ מ"ר	מוצעת בניה על הגג עבור דירת גג (דירה מס' 14) וחדר יציאה אל הגג עבור הדירה בקומה ג' (דירה מס' 13) בשטח כולל של 189.15 מ"ר	
בניה על הגג	גובה קומה נטו: כגובה קומה טיפוסית (2.75 מ') ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג	2.90 מ'	
בניה על הגג	גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר	4.86 מ'	
בניה על הגג	נסיגות בבנייה בו זמנית מקו חזית קדמית: 2 מ' משאר קוי החזיתות: 1.20 במקרים מסויימים ללא נסיגה	הוצגה נסיגה של 4 מ' מחזית קדמית מחזית אחורית נסיגה של 2.45 מ' מחזיתות צדדיות ללא נסיגה וניתן לאשר לאור הצדקה תכנונית.	
מיקום מתקנים טכניים	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	על גג הבניין, מעבים, מערכות סולריות	
התאמה לבינוי	גישה אל מערכות על הגג	באמצעות חדר המדרגות המשותף	
מצללה על מרפסת הגג	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם. $99/3 = 33$ מ"ר נסיגות: 1.20 מחזיתות הבניין במקרים חריגים ולפי שיקול דעת ניתן יהיה להקטין את המרחק בין הפרגולה לבין קו החזיתות.	מוצעת פרגולה קלה מאלומיניום ועץ בשטח של 30 מ"ר, בנסיגה של 1.48 מ' מחזית קדמית, מחזיתות צידיות ללא נסיגה וניתן לאשר מסיבות עיצוביות.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות

הערות	כן	לא
הוצג אוורור מאולץ מחדרים רטובים ללא אוורור טבעי	X	
	X	
	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מבוקש מילוי קרקע במרווח הקדמי של 0.80 מ' כדי להשוות את מפלס החצר למפלס הכניסה הקובעת (+30.45) בגבול המגרש הקדמי: מוצעת גדר בנויה בגובה 0.30-0.60 מ'. בגבול המגרש האחורי: מוצעת גדר תמך בנויה בגובה 1 מ' ומעליה גדר קלה. (סה"כ 1.55 מ', ניתן תנאי טכני לביטול גדר מעבר ל-1.50 מ') בגבול המגרש הצידי מזרחי: הגובל ברמפה כניסה למרתפי חניה, קיר תמך בנוי בגובה 1.50 מ'.	X	
מפלס הכניסה הקיים: +31.17 לעומת מפלס הרחוב: +29.44 מפלס הכניסה המוצע: +30.45	X	
	X	
חלחול		

הערות נוספות:

1. הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 19.12.24 והועברה לפירסומים.
2. החלקה נמצאת בתחום הטבעת ראשונה – המגרש נמצא בתחום הטבעת הראשונה, לא יינתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ככל שלא נקבעו בהן זכויות מוקנות (לעניין זה "זכויות מוקנות"- תכנית שניתן להוציא היתר מכוחה ללא הליך של פרסום הבקשה להיתר לציבור) אלא אם התקבל אישור ע"י יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז הרלוונטי. היו"ר והמתכנן יבחנו את הבקשה רק לאחר שהתקבלה חוות דעת בכתב מאת מהנדס/ת הועדה המקומית (או מי מטעמו) לפיה מומלץ לאשר את הבקשה והמתייחסת לנושאים הבאים: תכנון מתחמי, עוצמות בינוי, והרשת העירונית. הכל כמפורט בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מס' 679 מתאריך 2022/11.
3. בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכמחת מתקנת בתאריך 6.7.26 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 29 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 29 % המותרים, עבור התקנת מעלית
3	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 29 % המותרים על פי תכנית תב"ע תמ"א/ 38 / א/3 בשל הוספת 2 קומות
4	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערב על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
5	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרח על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
6	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ' המותר
7	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.80 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
8	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.40 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
9	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5 קומות במקום 2 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
10	תוספת 10 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 14

#	הקלה
	יחידות דיור סך הכל
11	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 100 מ"ר עבור 4 יחידות דיור
12	הקלה בגובה קומת המרתף ל 4.5 מ' במקום 4 מ' מותרים
13	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד מזרחית חזית צד מערבית וחזית אחורית דרומית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, עבור פרוייקט תמ"א 38
2	הקלה לא רלוונטית לפרוייקט תמ"א 38
3	הקלה לא רלוונטית, עבור פרוייקט תמ"א 38
4	הקלה לא נדרשת- ניתן להמליץ על הקלה מקו הבנין צידי מערכי המותר (לפי תב"ע) של 4 מטרים, ללא הקלה, לפי מדיניות התמ"א ותיאום תכנון שנערך עבור הבקשה, בהתאם להוראת תמ"א 38 למרחק מינימלי של 6 מטרים בין בניינים (לבניינים של עד 6 קומות).
5	הקלה לא נדרשת- ניתן להמליץ על הקלה מקו הבנין צידי מזרחי המותר (לפי תב"ע) של 4 מטרים, ללא הקלה, לפי מדיניות התמ"א ותיאום תכנון שנערך עבור הבקשה, בהתאם להוראת תמ"א 38 למרחק מינימלי של 6 מטרים בין בניינים (לבניינים של עד 6 קומות).
6	הקלה לא נדרשת- ניתן להמליץ על הקלה מקו הבנין האחורי המותר (לפי תב"ע) של 7 מטרים, ללא הקלה, לפי מדיניות התמ"א ותיאום תכנון שנערך עבור הבקשה, בהתאם להוראת תמ"א 38 למרחק מינימלי של 6 מטרים בין בניינים (לבניינים של עד 6 קומות).
7	הקלה לא מדויקת, ניתן להמליץ על הבלטת מרפסות בשיעור של 2 מ' מקו הבנין הקדמי של המגרש 6 מ' (33%)
8	הקלה לא מדויקת, ניתן להמליץ על הבלטת מרפסות בשיעור של 2 מ' מקו הבנין האחורי של המגרש 7 מ' (28.57%)
9	הקלה לא נדרשת - נדרש פרסום ויידוע שכנים בלבד, עבור פרוייקט תמ"א 38
10	הקלה לא נדרשת - נדרש פרסום ויידוע שכנים בלבד, עבור פרוייקט תמ"א 38
11	הקלה לא נדרשת - נדרש פרסום ויידוע שכנים בלבד, עבור פרוייקט תמ"א 38
12	פירסום לא מדויק, ניתן להמליץ על ההקלה להגבהת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת מגורים.
13	הקלה לא רלוונטית, ניתן לאשר ביטול נסיגה מחזיתות צידיות לאור הצדקה תכנונית.

תאריך הודעה אחרונה: 13/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבי בו אריה - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029	1. התנגדות להקלה: בנייה על הגג והצמודות לקו 0 הטענה בקצרה: בעוד שבדבורה הנביאה 13 העירייה חייבה נסיגה של 1.2 מ' ליצירת חזית מזרגת ומופחתת-מסה, ויסבורג 4 מבקשים לבנות בקו 0 בשלוש חזיתות — בניגוד מוחלט למה שנדרש ואושר אצלנו. המשמעות: פגיעה באחידות התכנון ברחוב ויצירת חזית מסיבית ולא תואמת.

נימוק	מתנגדים	#
2. התנגדות להקלה: הגבהת קומת המרתף ל-4.5 מ' הטענה בקצרה: בדבורה הנביאה 13 העירייה חייבה הורדת מפלס הבניין בכ-1.2 מ' כדי להתאים לקו המדרכה. כעת ויסבורג 4 מבקשים דווקא להוסיף גובה — מעבר לגובה הקיים שכבר גבוה בכ-1.5 מ'. המשמעות: הבניין יהיה גבוה משמעותית מהבניינים הסמוכים. דירות הקרקע שלהם יהיו גבוהות בכ-1.5 מ' משלנו. דירת הגן שלנו תקבל קיר תומך של כמעט 3 מ' — הרבה בטון, מעט ירוק. דרישה: דירות הגן בשני הבניינים צריכות להיות באותו מפלס. 3. התנגדות להקלה: התקרבות לקו בניין אחורי + מרפסות הטענה בקצרה: כיום המרחק בין הבניינים הוא כ-15.85 מ'. ויסבורג 4 מבקשים להתקרב 2.25 מ' לקו המגרש, לקבל עוד 10% הקלה, ולבנות מרפסות של מעל 2 מ'. המשמעות: הבניין יתקרב בצורה קיצונית לדבורה הנביאה 13, מה שיפגע בפרטיות, באור, באוויר וברמת החיים של שני הבניינים — במיוחד כשמדובר בבניין עם 14 משפחות.		
התנגדויות לפרוייקט ויסבורג 4 ו-6: 1. הבקשות כוללות שורה ארוכה של הקלות שמובילות לבינוי גדול וצפוף בהרבה מהמאושר בתכניות החלות. מדובר ב"הקלות רבות שעומדות בניגוד להוראות תכניות ומהוות סטייה ניכרת מתכנית. 2. הבקשה כוללת גובה קומת קרקע 1.5+0 מ' והגבהת קומות נוספות, מה שיוצר מבנה גבוה משמעותית מהסביבה. 3. הקלות כמותיות של מעל 17% הבקשה כוללת תוספות בנייה בהיקף העולה על 17.5% - מעבר למותר בחוק ובמדיניות. 4. חשש לתביעות לפי סעיף 197 אישור הקלות מסוג זה מחייב כתב שיפוי, שכן הן עשויות להוות בסיס לפגיעה תכנונית. 5. הבקשה כוללת הבלטת מרפסות של 2.4 מ' במקום 2 מ' בלבד - בניגוד להחלטות ועדת הערר. 6. הבקשה מבקשת לבטל נסיגות גג ולבנות בקו 0 בשלוש חזיתות - בניגוד למקובל ולמאושר בבניינים סמוכים.	2 איריס בנדו - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, דנה כהן - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, דניאל ברסקו - ויסבורג חיים 2, תל אביב - יפו 6935802, יעל פלס - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, יצחק אילוז - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, לי זינגר שניר - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, מוטי מנע - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, מתנאל כהן - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, עומרי אביגדור - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029, עינת שרף - דבורה הנביאה 11, תל אביב - יפו 6935027	

נימוק	מתנגדים	#
7. פגם פרוצדורלי בפרסום קיים חוסר התאמה בין ההקלות בהודעת הפרסום לבין דראפט הבקשה. במסמך נכתב כי "לא מתאפשר לציבור להגיש התנגדות לנוכח הסתרת מידע קריטי". 8. בעיות ניקוז, חלחול והפרשי גובה של כ-1.5 מ' בין ויסבורג לדבורה הנביאה מחייבים פתרון חלחול מתאים. במסמך צוין כי יש "להרחיב את שטח החלחול גם לכיוון דבורה הנביאה". 9. ריצוף וסוככים עד קו מגרש הבקשה כוללת ריצוף וקירוי עד גבול החלקה הדרומי - דבר הפוגע בשימוש הסביר של דבורה הנביאה 13. 10. בנייה בניגוד למדיניות המטרו (טבעת ראשונה) החלקות נמצאות במעגל ראשון למטרו, ולכן הקלות שאינן זכויות מוקנות מחייבות אישור ועדה מחוזית - שלא ניתן. 11. הבקשה מציעה שתי כניסות נפרדות לתת-קרקע, במקום כניסה מאוחדת שתפחית עומס ותשתיות.		
להלן נימוקי ההתנגדות לבקשת ההקלות: 1. סעיפים 1-3 לבקשה הינם בניגוד למדיניות העירונית לבקשות מתוקף תמ"א 38 - לפיהן לא ניתן לקבל הקלות בזכויות בנייה. 2. סעיפים 4-6, 13 לבקשה: מוגשת התנגדותי לחריגה בקווי הבניין בשל קרבה משמעותית לקו הבניין בו הנני מתגורר. ככל שתאושר החריגה, יעמוד המרחק כאמור בין קו הבניין נשוא הבקשה לקו הבניין בו הנני מתגורר על כפחות מ-8 מטרים. 3. סעיפים 8-9 לבקשה הינם בניגוד לתקנות התכנון והבנייה - לפיהן אין להבליט מרפסות מעבר לקו הבניין בשיעור העולה על 2 מטרים. 4. סעיף 10 לבקשה חורג מהוראות המדיניות העירונית ביחס לצפיפות הדירות המבוקשת בבניין נשוא הבקשה. 5. גובהו הסופי של הבניין נשוא הבקשה חורג מהגובה המקסימלי באזור זה - 16.5 מטרים. מבלי לגרוע מהאמור, קיימים נושאים תכנוניים רבים בבקשה להיתר, המנוגדים למדיניות העירונית ולהנחיות המרחביות. 6. יצוין כי כבר במצב הנוכחי וטרם אישור הבקשה להקלה נשוא ההתנגדות, קיימת קרבה משמעותית בין הבניין בו אני גר ברחוב חיים ויסבורג 2 לבין הבניין נשוא ההתנגדות, באופן בו חזית דירתי מרוחקת מרחק של 10 מטרים בלבד לחזית הדירה המקבילה בבניין נשוא ההתנגדות כאמור. מותר לציין כי ככל שתאושר הבקשה, והמרחק בין הבניינים יעמוד על כפחות מ-8 מטרים, מצב זה יומר משמעותית וייהפך לבלתי נסבל. 7. אישור הבקשה חותר תחת מטרות העירייה לעידוד התחדשות עירונית ושיפור איכות חיי התושבים, באופן אשר יהווה פגיעה בפועל באיכות חיי תושבי הבניין נשוא ההתנגדות	בנימין כוהנר - ויסבורג חיים 2, תל אביב - יפו 6935802	3

#	מתנגדים	נימוק
		ובאיכות חיי הדיירים בבניין בו הנני מתגורר, וזאת הן בשל הצפיפות החריגה שתיגרם עקב אישור הבקשה בפרט' והן בשל פגיעה באיכות חיי התושבים ובאיכות סביבת המגורים בכלל. 8. מצופה מעיריית תל אביב, שתעמיד לנגד עיניה את איכות חיי תושביה, ותבכר שיקולים אנושיים וערכיים על פני שיקולי רווח המעניקים עדיפות לגורמים יזמיים על פני איכות חייהם של תושביה, בכלל זה הן השכנים של הבניין נשוא התנגדות והן תושבי הבניין עצמו, ששכרם ייצא בהפסדם עקב אישור הבקשה, בין היתר מהנימוקים המפורטים מעלה. 9. מעבר לנדרש ומבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי אישור הבקשה נשוא ההתנגדות, ימנע לחלוטין כל אפשרות עתידית של תושבי הבניין בו הנני מתגורר ברחוב ויסבורג 2, לממש את זכותם לקידום תכנית התחדשות עירונית בבניין בו הינם מתגוררים.
4	ציון עובדיה - ויסבורג חיים 5א, תל אביב - יפו 6935805	מרחק בין הבתים כ-20 מטר תוספת עצומה של מספר יחידות דיור ובקשה לבנות 14 יחידות דיור לא יכולה להתאים בשום פנים ואופן לאזור זה שהוא רחוב קטן מאוד ואין מספיק חניה גם כרגע שהבניינים קטנים ובעלי 4 יחידות דיור נוסף לזה ויסבורג מספר 6 ומספר 8 הגישו גם בקשה להיתר מה שיגרום לחומת בניינים מול הבתים בצד השני של הרחוב הקלה של 6 אחוז ו-5 אחוז לא מקובלת וניתן להשתמש בשטח המקורי של הבניין לצורך תכנון הבנייה. כמו כן הקלות של 10 אחוז בצידי הבניינים יגרמו להסתרת השמש ולמעבר של אוויר לבניינים ממול.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. ההקלה בבניה על הגג מתייחסת לפרגולה בלבד, וזאת בחזית אחורית בלבד, שכן העיצוב משתלב עם הבניה 2. הגבהת גובה קומת המרתף מתייחסת נקודתית לאיזור המיסעה ואושרה ע"י יועץ תנועה, מפלס הכניסה נשאר ללא שינוי. במרווח אחורי אין בתכנית הגבהת מפלס הקרקע וגדר בגבול המגרש האחורי מבוקשת בנויה בגובה 0.50 מ' ומעליה גדר קלה, בגובה מקסימלי של 1.50 מ'. 3. הבקשה לחריגה בקו הבניין האחורי (10% מתוך 7 מ' כלומר המרחק מגבול המגרש 6.30 מ') נמצאת במסגרת ההקלות המותרות על פי חוק, ותואמת תב"ע בכך שנשמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים.	מומלץ לא לקבל
2	1. הבקשות להיתר מוגשות בהתאם להוראות תמ"א 38, מסמכי המדיניות העירוניים ותקנות סטייה ניכרת. ההקלות המבוקשות הן חלק אינטגרלי מהליך תכנון לפי תמ"א 38, ומטרתן לאפשר תכנון מיטבי, בטיחותי ויעיל של מבנה חדש במקום מבנה ישן. היקף הבנייה תואם את הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38, ואינו חורג מהמדיניות הנהוגה באזור. 2. טענה: אין בבקשה הגבהת גובה מפלס הרקע הקיים. 3. אין המלצה בבקשה על הקלות כמותיות.	מומלץ לא לקבל

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	4. כל בקשה להקלה נבחנת על ידי הוועדה המקומית, ובמידת הצורך יונפק כתב שיפוי בהתאם לחוק. הטענה אינה מהווה עילה לדחיית הבקשה אלא עניין פרוצדורלי שמטופל במסגרת החוק. 5. המלצה להבלטת מרפסות עומדת על 2 מ' בהתאם לתקנות החוק. 6. הבקשה כוללת ביטול נסיגה בחזיתות צידיות אשר ניתן לאשר כהצדקה תכנונית ללא הקלה. 7. הבקשה פורסמה בהתאם לדרישות החוק. ההבדלים בין דראפט הבקשה לבין נוסח הפרסום נובעים מעדכונים טכניים במערכת המקוונת, אך כל ההקלות הרלוונטיות הוצגו לציבור. לא נגרם כל פגם מהותי בזכות ההתנגדות. 8. אין בבקשה הגבהת גובה מפלס המגרש ב-1.5 מ', פתרונות הניקוז והחלחול יבוצעו בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז בעירייה. 9. הבקשה אינה כוללת ריצוף וסוכך עד גבול החלקה הדרומי, אלא גינן בלבד, התואם את תקנות החוק ומדיניות העיר. 10. המגרש נמצא בתחום הטבעת הראשונה, הבקשה מובאת לאישור יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז הרלוונטי. היו"ר והמתכנן יבחנו את הבקשה רק לאחר שהתקבלה חוות דעת בכתב מאת מהנדס/ת הוועדה המקומית (או מי מטעמו) לפיה מומלץ לאשר את הבקשה והמתייחסת לנושאים הבאים: תכנון מתחמי, עוצמות בינוי, והרשת העירונית. הכל כמפורט בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מס' 679 מתאריך 2022/11. 11. בבקשה כניסת רכבים למרתפי חניה, וכניסה נוספת עבור הולכי רגל, הנ"ל נבדק ע"י אגף תנועה ונמצא תואם את תקנות החוק ומדיניות העיר.	
מומלץ לא לקבל	1. הקלות 1-3 אין רלוונטיות לבקשה. 2. 6.7. הבקשה לחריגה בקו הבניין האחורי (10% מתוך 7 מ' כלומר המרחק מגבול המגרש 6.30 מ') נמצאת במסגרת ההקלות המותרות על פי חוק, ותואמת תב"ע בכך שנשמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים. 3. ההקלה אינה מדוייקת, ניתן לאשר הקלה של 2 מ' או 40% לפי הקטן ביניהם, להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי, וזאת ההמלצה לוועדה, 2 מ'. 4. הבקשה עברה תיאום תכנון ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 לאזור, כולל לעניין הצפיפות. 5. גובה הבניין המבוקש 17.81 מ' תואם את מדיניות התמ"א ותקנות החוק, לעניין מס' קומות וגובה מקסימלי. 8-9. הבקשה עברה תיאום תכנון ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 לאזור, לגבי	3

עמ' 19
מידע: 23-02175 רישוי: 25-0608 ת.בניין: 0937-004

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הקלות וגם לבניין המתנגדים שמורות זכויות בניה זהות.	
4	הבקשה עברה תיאום תכנון ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 לאזור. ניתן לאשר הקלה של 10% מקו בניין צידי של 4 מ' (3.60) כל עוד נשמר מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 07.01.2026

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 11/2025/25:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 4 קומות ל-14 יחידות דיור (11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן כפי שנקבע בתכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072

21 מקומות חניה לרכב פרטי ($11 \times 1.33 + 3 \times 2 = 21$),

1 מקם חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף (מהם 10 מ"ח על גבי 5 מתקנים קונסולים לפי מפרט בנספח תנועה),

1 מקם חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אורן שפיר,

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-,

14 מקומות חניה לאופניים- 4 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+ 10 מ"ח ב-2 קומות מרתף,

מתכנן תנועה ג'אלג מנסור.

חוות דעת:

תכנון תנועת עונה לדרישות התקן ותואם אישור אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 09.12.2025

מתוכנן חדר אשפה עם עגלות ומיכלים, יש למתן את שיפוע שביל הפינוי עד 3% (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.07.2026

במגרש עצים שאינם בקריטריון (עצי דקל למיניהם אינם מוגנים, קוטר עץ ההדר והפיקוס הוא שקלול של כמה גזעים קטנים)

יש לטעת 4 עצים חדשים במגרש.
תכנון המרתף שונה לבקשתנו כדי להותיר 15% פנויים מבנייה במרווח הקדמי לנטיעה.
אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 03.09.2025

המלצה לתת היתר
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.11.2024

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.

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי	7.50	40.00	4.00	כריתה	3,024.00
2	ושינגטוניה חסונה	12.00	30.00	3.00	כריתה	4,838.00
3	הדר אשכולית	4.00	39.00	4.50	כריתה	2,410.00
4	פיקוס כינורי	6.00	44.00	4.50	כריתה	3,877.00

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
מכון בקרה - תקין
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.04.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 334 בגוש 6624 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמחוזרים 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.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.09.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה עברה תיאום תכנון ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 לאזור.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 א בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית צפונית, בשעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר 6 מ', המהווה 33% מן המרווח הקדמי.
 2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית דרומית, בשעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, 7 מ', המהווה 28.5% מן המרווח האחורי.
 3. הגבהת קומת עמודים עד לגובה 2.92 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים, לצורך הסדרת מגורים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור יו"ר ומתכנן המחוז, עבור פרויקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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 (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
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 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 ובקומת המרתף, בקומה עליונה וקומת הגג, כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪.
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

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0014 מתאריך 05/08/2026:

- לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה עברה תיאום תכנון ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38 לאזור.
 - לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 א בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית צפונית, בשעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר 6 מ', המהווה 33% מן המרווח הקדמי.
 2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית דרומית, בשעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, 7 מ', המהווה 28.5% מן המרווח האחורי.
 3. הגבהת קומת עמודים עד לגובה 2.92 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים, לצורך הסדרת מגורים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר

תנאי

#

עמ' 23

מידע: 23-02175 רישוי: 25-0608 ת.בניין: 0937-004

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור יו"ר ומתכנן המחוז, עבור פרוייקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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 (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
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	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 ובקומת המרתף, בקומה עליונה וקומת הגג, כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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	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

עמ' 24

מידע: 23-02175 רישוי: 25-0608 ת.בניין: 0937-004

#	תנאי
	לקבלת תעודת גמר
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪.
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

	30/10/2024	תאריך הגשה	24-1533	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	בראלי 8	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	7222/48	תיק בניין	2118-031
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, תת"ל/71ג 1435, 1740, 2710, 9086, 9144, ג1, תמ"א/1,	שטח המגרש	21,024.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיי טאון בראלי ת"א בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ענת חובל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	שרה ארליכמן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אורלי שטייניץ	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	גיא רינון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אמיר שהם	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אליהו חובל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עופרה מנור	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אסי כוהנים	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עופרה שהם בזל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	גלעד שאול עידן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	משה עבדי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אלישע לאופר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אילן ספיר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	יוסף קרוג	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	דניאל חנן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	תמר אלפן - ספיר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	ציפורת לאופר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	דוד בר שי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	טליה חנן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אבי שטייניץ	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	רבקה עבדי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אווה אלון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	גיטה אלון פוגל	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	מיכאל ביאליק	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אניה (חנה) ביאליק	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אלמוג כהן ניימן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עופר דוד ניימן	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	שירה כוהנים	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אביב אמינוב	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	טל מילשטיין	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אלנה רינון	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אריה טאובנפלד	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	עירית צימרמן - סופר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	חיה בר שי	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	מ.א.ח.ד. מגורים בע"מ	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אניטה סזינגר (אסן)	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	יהודית סזינגר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	חיים סזינגר	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
בעל זכות בנכס	אסתר ששון (סזינגר)	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
עורך ראשי	יפתח ארד	קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה	יוסף חסון	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מטעם המבקש		

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר בדיקה נוספת של היתר הבניה המקורי, הכולל נספח תנועה עבור 7 בניינים הקיימים על החלקה, המרתף המוצע עבור הבניין הנדון, ממוקם תחת 28 מ"ח על קרקעים ו-4 ומהם שייכים לבניין הסמוך והבקשה אינה כוללת פתרון חלופי עבור 4 מ"ח הנ"ל.
בתאריך 09/07/2026 הוגש ע"י המבקשים, תשריט הבית משותף ובו ניתן לראות, כי מרתף החניה המוצע, ממוקם תחת חניות על קרקעיות, השייכות לבית הנדון בלבד ולכן אין פגיעה בחניות עבור הבניין הסמוך, בזמן עבודות הבניה.
בתאריך 20/07/2026 התקבלה חו"ד מעודכנת לגבי תנועה וחניה, מכון הרישוי.

נימוקי הדיון הנוסף:

מרינה נלקין סלוצקי 20/07/2026

בדיקות

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	15.30	15.00	-0.30	
מקומות חניה נגישים לרכב פרטי	1.00	1.00		
מקומות חניה לאופנועים	2.00	2.00		
מקומות חניה לאופניים	16.00	16.00		

בדיקות

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	15.30	15.00	-0.30	
מקומות חניה נגישים לרכב פרטי	1.00	1.00		
מקומות חניה לאופנועים	2.00	2.00		
מקומות חניה לאופניים	16.00	16.00		

חוות דעת מתייחסת לתוכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 17/06/2026: הבקשה כוללת:

תוספת 8 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 7 יח"ד מעל 120 מ"ר) בנוסף ל- 32 יחידות דיור הקיימות בבניין.

דרישת התקן כפי שנקבע בתוכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072:

47.3 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 32 מ"ח עבור 32 יחידות דיור הקיימות+15.3 8 יח"ד המבוקשות, 1 מקום חניה לרכב נכה, 2 מקומות חניה לאופנועים, 16 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

47 מקומות חניה לרכב פרטי - 20 מ"ח בחניון תת קרקעי + 27 מ"ח הקיימות בקומת קרקע.
1 מקום חניה לרכב נכים בחניון תת קרקעי באישור מורשה נגישות דורון אבקסיס.
2 מקומות חניה לאופנועים בחניון תת קרקעי.
16 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים בקומת כניסה+8 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.
מתכנן תנועה משה גולדנברג.

חסרים:

0.3 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

1. החניון תת קרקעי המוצע מתחת לחניון העילי הקיים בהיתר המקורי תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

2. בתאריך 09/07/2026 הוגש תסריט בית משותף ובו ניתן לראות, שמרתף החניה המוצע מתחת לחניות על קרקעיות, השייכות לבית הנדון ולכן אין פגיעה בחניה בזמן הבניה של בניין הסמוך.

3. עבור 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 3 אשר בו מתוכנן חניון מס' 1- צפון מערב ת"א וברצועה ברוחב 500 מטר סביב אזור 3 מתוכננים חניונים ציבוריים נוספים.

בנוסף נבדק מול מכון רישוי, שבנית מרתף עבור הבניין הנדון לא תפגע לשימוש וגישה למ"ח הקיימים עבור 6 הבניינים הסמוכים בחלקה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאור החלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה לעיבוי וחזוק מכח תמ"א 38 / 1 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בן 32 יח"ד, כולל תוספת 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית: בקומת עמודים : סגירת שטח פתוח בין עמודים לצורך הסדרת 2 יח"ד חדשות ושטחים לתפקוד הבית. בקומה 9: 2 יח"ד + 2 יח"ד טרי-פלקס בקומות 9-10 וקומת הגג (דירות טרי-פלקס) . בקומה 10 וקומת הגג: 2 יח"ד דופלקס.

סה"כ: 11 קומות + קומת גג חלקית, עבור 40 יח"ד קיימות ומוצעות בבניין, כולל ההקלות הבאות:
א. הקמת 4 בריכות שחיה על מרפסות הגג בקומת הגג, בשטח של כ-18 מ"ר כ"א, עבור דירות הגג.
ב. הקטנת המרווח הצידי מזרחי, לפי הוראות תמ"א 38 עד 25 מ' במקום 30 מ' עבור הקמת מעלית גישה אל מרתף חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים שיובאו בהמשך.

2. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בעלי היתר בשלום בקרן חניה עבור 0.3 מקומות חניה החסרים;

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,497 ₪.
3	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	התנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.
6	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	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.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של חברת שמ"מ לסיום עבודות השיפוף.
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. דירות טרי- פלקס ודירות דו-פלקס בקומות העליונות (בקומות 9, 10 וקומת הגג) , כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליד"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	השלמת ההנחיות לשיפוף 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 השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	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
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
9	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 הדיון הנוסף**

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור החלטת ועדת ערר לקבל את הערר בחלקו, שהתקבלה בתאריך 31/12/2025.

נימוקי הדיון הנוסף

1. בתאריך 07/05/2025 הועדה המקומית החליטה :

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החנייה המוצע להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגרש (שמכיל 7 בניינים) והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות.
- פתרון המבוקש העשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החנייה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.
- מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבנייה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.
- המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחונים על מרפסות הגג).
- חישוב השטחים אינו תקין:
 - שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.
 - שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.

2. המבקשים הגישו ערר ובתאריך 31/12/2025 ועדת הערר החליטה :

"דין הערר להתקבל בחלקו, אנו מאשרים את סידור החניה כפי שהתבקש ואושר ע"י אגף התנועה בוועדה המקומית ומורים על החזרת הדיון לשלב הבדיקה המרחבית לשם עריכת תיקונים טכניים נדרשים, במידת הצורך, פרסום הקלה לעניין המרפסות".

3. בתאריך 17/06/2026 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו, הכוללת:

- המרפסות הבולטות לרח' בראלי הוצגו בולטות 2.00 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ מעבר לקווי הבינוי ובתחום קווי הבניין.
- שטח המרפסות המוצע: 12 מ"ר ליח"ד חושב כשטח עיקרי, יתרת שטח מרפסות חושב כשטח עיקרי,
- שטחי הממ"ד חושבו לפי 9 מ"ר + עובי קירות עבור יח"ד, 40 ממ"דים סה"כ, יתרת שטח ממ"ד נטו חושב כשטח עיקרי.
- חישוב השטחים הוצג באופן תקין, כולל קומת הקרקע וחישוב שטח הממ"דים.
- מפרט טכני הוצג בצורה תקינה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

1. לאור החלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכח תמ"א 38/1 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בן 32 יח"ד, כולל תוספת 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית: בקומת עמודים : סגירת שטח פתוח בין עמודים לצורך הסדרת 2 יח"ד חדשות ושטחים לתפקוד הבית. בקומה 9: 2 יח"ד + 2 יח"ד טרי-פלקס בקומות 10-9 וקומת הגג (דירות טרי-פלקס) . בקומה 10 וקומת הגג: 2 יח"ד דופלקס.

סה"כ: 11 קומות + קומת גג חלקית, עבור 40 יח"ד קיימות ומוצעות בבניין, כולל ההקלות הבאות:

א. הקמת 4 בריכות שחיה על מרפסות הגג בקומת הגג, בשטח של כ-18 מ"ר כ"א, עבור דירות הגג.

ב. הקטנת המרווח הצידי מזרחי, לפי הוראות תמ"א 38 עד 25 מ' במקום 30 מ' עבור הקמת מעלית גישה אל מרתף חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים שיובאו בהמשך.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,497 ₪.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחייתוך 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	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.
5	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	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.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של חברת שמ"מ לסיום עבודות השיפוץ.
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. דירות טרי- פלקס ודירות דו-פלקס בקומות העליונות (בקומות 9, 10 וקומת הגג), כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	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.
7	אגרונם/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
9	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

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

עיבוי וחיזוק מכח תמ"א 38 / 1 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בן 32 יח"ד. השינויים כוללים: חפירת קומת מרתף במרווח המזרחי מתחת לחניון הדיירים העל קרקעי, עבור 20 מ"ח נוספים, 1 חניית נכים ו-2 חניות אופנועים, מאגר מים וחדר מכונות, 3 מחסנים דירתיים, מדרגות פנימיות ומעלית המחברות את המרתף עם המגרש. בתחום מקלט קיים הסדרת 11 מחסנים דירתיים. בקומת העמודים: תוספת 2 יח"ד ושטחי שירות הכוללים: חדר אשפה, חדר הסקה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מעלית נוספת מעבר ל-2 מעליות הקיימות. בקומות 8-1: 4 יח"ד קיימות בכל קומה, עיבוי הבניין ע"י מעטפת קירות, תוספת ממ"דים לכל אגפי הבנין. תוספת מרפסות עד 16 מ"ר מתוכם 4 מ"ר עיקרי (מתוקף זכויות התמ"א). תוספת מעלית חיצונית בחזית הפנימית של המבנה בין זרועות ה-H. תוספת 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית: בקומה 9: 2 יח"ד + 2 יח"ד טריפלקס בקומות 10-9 וקומת הגג. בקומה 10 וקומת הגג: 2 יח"ד דופלקס. סה"כ: 11 קומות + קומת גג חלקית, 40 יח"ד קיימות ומוצעות בבניין. על המגרש: גינה לשימוש הדיירים, חניות אופניים, מעלית ומדרגות גישה אל מרתף חניה המוצע מתחת ל-32 מ"ח קיימים על המגרש עבור הבנין הנדון ועבור הבניין הסמוך על המגרש, מרתף החניה המוצע עבור 29 מ"ח + מ"ח נכים, מעטפת חלקית של קירות ממ"ד יורדים, עיבוי עמודים קיימים, גיבון שימור, כריתה ושתילת עצים. בגבול המגרש הדרומי כלפי שצ"פ, מוצעת גדר בגובה 1.50 מ'.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, הגובל ברח' שי עגנון מדרום ואשכול לוי ממערב ומדרום בשצ"פ, קיימים 7 בניינים , אחד מהם בניין הנדון לחגורים קיים לפי היתר מס' 458 משנת 1972, הכולל 8 קומות מעל קומת עמודים סה"כ 32 יח"ד, על המגרש 32 מ"ח עבור הבניין הנדון, במרווח צידי מזרחי ומערבי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
סגירת מרפסות בכל הקומות בתחום קווי הבניין, בבניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים עבור חניות.	29/08/1976	238	
בניין בן 9 קומות ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: בקומת הקרקע: לובי כניסה, 2 מעליות, חדר הסקה, חדר כביסה , חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, 32 מ"ח, גדרות. בקומות א-ח' חדר מדרגות ומעליות, 4 דירות בכל קומה. על הגג: חדר מכונות.	04/10/1972	458	

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף וכוללת 7 בניינים, 216 תתי חלקות. ניתן פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין תל אביב , להכרזתו של מבנה 7 בבית כבית משותף על פי הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) בבניין הנדון 32 תתי חלקות שמספרן 89-120, והבקשה חתומה ע"י 21 מבעלי זכות בנכס (66% מתתי החלקות בבניין) נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', והתקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות בנכס.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.07.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 48 בגוש 7222 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 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. מגירה 100 סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ בקומת הקרקע המוצעת ובחתך א-א. צוין מלל "גדר בגובה 30 ס"מ ועוד 120 ס"מ". אין מניעה לאשר את הבקשה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	כ-40% מהשטח היחסי של בניין בראלי 8 מהמגרש.	
מספר קומות	2 קומה: מרתף שימושים מותרים: חניה, אכסון, חדרים טכניים.	- קומה אחת, הכוללת מרתף קיים בשטח של 136 מ"ר, הכוללת 11 מחסנים דירתיים, פיר מעלית ומדרגות המקשרות בין המרתף לקומת הקרקע.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		- חפירת מרתף נוסף מתחת למקומות חניה קיימים על קרקעיים במרווח המזרחי של הבניין הנדון, בשטח של 739 מ"ר עבור 20 מ"ח, חניית נכים ו-2 חניות אופנועים, מאגר מים וחדר מכונות, 3 מחסנים דירתיים, רמפה גישה עבור רכבים מתוך המגרש עם גישה מרח' בראלי, מדרגות פנימיות ומעלית. בתחום מרתף קיים, תחת קומת הקרקע הקיימת, 11 מחסנים דירתיים, פיר מעלית ומדרגות גישה אל קומת הקרקע.	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.50 מ' - 3.30 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1435 איזור מגורים תכנית 'ל'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	15 אחוז משטח מגרש קיים בהיתר: 520 מ"ר	תוספת של 25 מ"ר עבור כל יח"ד $4 \times X = 100 \text{ מ"ר} + 520 \text{ מ"ר} = 620 \text{ מ"ר}$ כולל ממ"ד	
קו בניין	לדרום (שצ"פ) : 5 מטר לפי תב"ע 1435 אופן העמדת הבניינים באיזור	7 מ'	
מרחק בין המבנים	30 מטר לכיוון המבנה ממזרח ברחוב בראלי מס' 10, כמסומן בתשריט.	באופן חלקי 22.53 מ' עבור הבלטת מעלית, ובאופן חלקי 24.38 מ' עבור תוספת ממ"ד בחזית הבניין המזרחי.	הנ"ל מבוקש כהקלה
קו בניין קדמי לרח' בראלי (מצפון)	קו הבינוי	הבלטה של 0.3 מ' עבור עיבוי הבניין ע"י קיר מעטפת.	
קו בניין מערבי	לפי קווי הבינוי: 30 מ'	27.4 מ' עבור הקמת ממ"ד	2.6 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה
שטח מגרש	מותר לחלק את מגרשי המגורים השונים למגרשים בודדים בהתאם לתשריט החלוקה שתאשר הועדה המקומית, בתנאי וחלוקתם תהיה תואמת את תכנית הבנוי כמסומן בתשריט.	ניתן פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין תל אביב, להכרזתו של מבנה 7 בבית כבית משותף על פי הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	2.3 מטר קומה: עמודים	קומת עמודים קיימת, בגובה:	

עמ' 35

מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		2.65 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 38 עיבוי וחיזוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מילוי קומת עמודים	מילוי קומת עמודים מפולשת שימושים מותרים: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטחים משותפים לתפקוד הבית, אחסנה, מחסנים דירתיים בשטח לש עד 6 מ"ר	מבוקש מילוי קומת עמודים עבור 2 יח"ד חדשות בשטח של 216.32 מ"ר + 25 מ"ר עבור 2 ממ"ד. חדר הסקה : 40 מ"ר חדר אופניים : 20.57 מ"ר חדר אשפה: 43.54 מ"ר לובי כולל ארונות חשמל: 60.63 מ"ר גרעין מדרגות ומעליות: 8.5 מ"ר מחסנים דירתיים: בשטח קטן מ-6 כ"א, סה"כ: 113.47 מ"ר סה"כ: 281.96 מ"ר	שטח עובי קירות ממ"ד מעבר ל-3.5 מ"ר לא חושב כשטח עיקרי.
הרחבת יחידת דיור	תוספת 25 מ"ר ליח"ד בקומה קיימת בהיתר (כולל ממ"ד)	288=32X9 מ"ר + עובי קירות ממ"ד: 187.53 מ"ר סה"כ: 475.53 מ"ר תוספת שטח עיקרי: 316.75 מ"ר סה"כ: 792.28 מ"ר 25=792.28/32 מ"ר	89.80 מ"ר לא חושב כשטח עיקרי
תוספת קומות	קיים היתר מספר 458 מתאריך 4.10.1972 לבנין בן 9 קומות (כולל ק. עמודים) ובו 4 דירות בקומה טיפוסית. בהתאם למדיניות תמ"א 38 - התוספת המותרת היא 2.65 קומות.	קיים בהיתר: 9 קומות כולל קומת הקרקע. מבוקש: 2.5 קומות סה"כ 11.65 קומות כולל קומת קרקע וקומה מכח ג'1. שטח כל קומה נוספת לפי תכנית הקומה הקיימת.	
בניה על הגג תמ"א 38	תתאפשרנה יח"ד נפרדות, יתר ההוראות יחולו במלואן על פי תכנית ג' כמפורט בסעיף 1.3.3 לעיל, לרבות גודל יח"ד.	מבוקשות 2 יח"ד טריפלקס בקומות ט, י, וקומת הגג ו-2 יח"ד דופלקס בקומות י' וקומת הגג. סה"כ 4 יח"ד ב-2.65 קומות.	
צפיפות תמ"א 38	מספר יחידות הדיור בקומה מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבנין - 4 יחידות דיור בקומה עפ"י היתר. קיימות בהיתר 32 יח"ד	מבוקש: בקומת הקרקע: 2 יח"ד בקומות א-ח: 4 יח"ד בכל קומה בקומה ט': 2 יח"ד + 2 יח"ד טריפלקס (קומות ט, י' וקומת הגג) בקומה י' : 2 יח"ד דופלקס (קומות י' וקומת הגג) סה"כ: 40 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קוי בניה תמ"א 38	בנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (ראה לעיל סעיף 1.3.4), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.	קווי הבינוי מהווים קווי הבניין. מבוקש עיבוי המעטפת ע"י קירות בטון בעובי 0.30 מ' מבוקש תוספת ממ"דים בחזית צידית מזרחית ובחזית קדמית מערבית לרח' אשכול לוי, הבלטה של 3.1 מ' מקו הבינוי.	
מעלית	בהתאם לסעיף 16 בתמ"א: תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית המאושרת החלה על המקום, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית ע"פ החוק. בתוספת למבנה קיים תותר התקנת מעלית בכפוף לתוכנית 2710.	מבוקשת תוספת מעלית לבניין הקיים, בתחום גומחא מערבית עבור הקומות הנוספות, עם 4 עצירות כולל קומת הקרקע. מעלית נוספת, ממוקשת בחזית מזרחית, המשמשת גישה אל מרתף חניה תת קרקעי המבוקש בבקשה זו.	
חניה תמ"א 38	פתרון החניה יהיה תת קרקעי.	מבוקשים 20 מ"ח, חניית נכים 1 ו-2 חניות אופנועים, בתת הקרקע, בנוסף על 32 מ"ח על קרקעיים הקיימים על המגרש, עבור הבניין הנדון.	
מרפסות	עד 14 מ"ר למרפסת, ולא יותר מ-12 מ"ר שטח מרפסת בממוצע $40 \times 12 = 840$ מ"ר	מוצעות 4 מרפסות $12 \times$ מ"ר בכל קומה קיימת, בקומת הקרקע מוצעות 2 מרפסות בחזית דרומית במפלס החצר. בקומה 9 מוצעות 4 מרפסות. בקומה 10 מוצעות 2 מרפסות בולטות + 2 מרפסות גג מקורות אשר חושבו במסגרת השטחים המותרים. סה"כ: 471.82 מ"ר	
גובה קומה	3.5 מ' ברוטו	גובה ברוטו קומה קיימת: 3 מ' גובה קומה חדשה: 3.30 מ'	
מרפסות	קווי בניין למרפסות: לחזית קדמית או אחורית: 1.20 ללא הקלה 2 מ' או 40% בהקלה	מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ. מתוך 7 מ' המהווה 33.5%	1.20 מ' ולא פורסמה הקלה עבור הבלטת מרפסות בחזית קדמית צפונית ובחזית צידית דרומית.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ תכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80%	341.31 מ"ר המהווה 49.3% משטח הגג.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 65% משטח הגג. $692.6 \times 65\% = 450.19$ מ"ר		
בניה על הגג	גובה קומת הגג כולל מערכות טכניות: 5 מ' גובה נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ-3 מ'	גובה קומה 2.90 מ' נטו גובה כולל מערכות על הגג: 5 מ'	
נסיגות	נסיגות על הגג: 2 מ' מחזית קדמית 1.20 מ' חזית צידית או אחורית	3 מ' לחזית מערבית לרח' קק"ל 3 מ' לחזית קדמית לרח' בראלי 6.40 מ' לחזית צידית מזרחית 3 מ' לחזית דרומית לשצ"פ	
מתקנים טכניים	ברוכות שחיה נסיגה 1.20 מ'	מוצעות 4 בריכות שחיה לא מקורות, בשטח של כ-18 מ"ר עבור כל אחת מדירות הדופלקס והטריפלדס, הבריכות מוצגות בנסיגה של 1.20 מ' מחזיתות הבניין	פורסמה הקלה עבור בריכות השחיה עבור דירות הגג.
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג $349.29/3 = 116.43$ מ"ר ובנסיגה של 1.20 מ' מחזיתות הבניין	מוצעות פרגולות בשטח של כ-100 מ"ר בנסיגות של 3 מ' מחזיתות מזרחית ומערבית ו-1.45 מ' מחזיתות צפונית ודרומית.	
בניה על הגג	גישה אל השטח המשותף	מוצעת גישה מחדר המדרגות המשותף.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	מוצעות פרגולות על מרפסות הגג
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	לכיוון מערב (לוי אשכול) וצפון (רח' בראלי) קיים קיר תמך, מעליו מוצעת גדר קלה בגובה 1.10 מ'. לכיוון מזרח, מוצעת גדר קלה בגובה 1.10, מעקב בנוי על גבול רמפת חניה בגובה 1.30 מ', לכיוון דרום (שצ"פ) מוצע קיר תמך ומעליו גדר קלה, סה"כ גובה 1.50 מ'.
ברוכות שחיה	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הקיים +12.01 ללא שינוי
חלחול	כן	

הערות נוספות:

בתאריך 05/02/2024 התקבלה חו"ד צוות תכנון ע"י הילה ירושלמי:	
חוות הדעת התכנונית המשותפת לצוות תכנון וצוות רישוי היא כי עומדות שתי חלופות להתקדמות במסלול של חיזוק ותוספת:	
1. חיזוק ותוספת ללא תוספת חניה מעבר לקיים.	
2. חיזוק ותוספת, והעברת כלל חניות הבניין (קיימות ומתוכננות) לתת הקרקע, בעדיפות למיקום מתחת למיסעה הקיימת ברחוב הפנימי, לרבות הצגת תכנית צל לפתרון משותף עתידי עם כניסה אחת בלבד לחניון בתחום המגרש (בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38 תא/9086).	
בשתי החלופות נדרש המשך תיאום מעודכן לאחר הצגת החלופה המועדפת.	
לאור אי התאמת התכנית מיום 24.07.2024 להמלצת צוות התיכנון,	
ניתנה המלצת הצוות מיום 19.3.2024 ע"י הילה ירושלמי:	
מבוקשת תוספת 2.5 קומות לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, בהתאם לתמ"א 38/1. הבניין נמצא על חלקה הכוללת 7 מבנים.	
מבוקשת תוספת חניון תת קרקעי עבור חניות, ללא ביטול חניה על קרקעית קיימת בתחום המגרש.	
צוות התכנון לא ממליץ על פתרון החניה המוצע, מכיוון שפתרון זה עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה במסגרת תכנון כולל בתב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 9 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 12 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 40 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 27.5 עד 24 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון מזרח
5	הקטנת קו בניין צדדי מ 30 עד 26.5 מ' עבור ממ"ד בכיוון מערב
6	ברכות פרטיות בקומת הגג
7	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית
8	הקטנת קו בניין צדדי מ 8 עד 7.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון דרום
9	הקלה בקו בנין צידי מזרחי מ 27.5 מטר מבנין שכן ל 22.50 מ' לבניית מעלית ממרתף החניה המבוקש לקומת הקרקע

תאריך הודעה אחרונה: 29/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- מוצעת תוספת 2.5 קומות המותרת מכוח תמ"א 38 נדרש פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
2	הקלה לא נדרשת, בוצע פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
3	הקלה לא נדרשת, הנ"ל מותר מכח תמ"א 38, בוצע פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
4	הקלה לא נדרשת, לפי הוראות תמ"א 38, לא נדרשת הקלה עבור הקמת ממ"ד במרווח הצידי מזרחי.
5	הקלה לא נדרשת, לפי הוראות תמ"א 38, לא נדרשת הקלה עבור הקמת ממ"ד במרווח הצידי מערבי.
6	ניתן להמליץ על הקמת בריכות שחיה על מרפסות הגג עבור דירות הגג.
7	הקלה לא נדרשת, הנ"ל מותר מכח תמ"א 38, בוצע פרסום וידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.

#	התייחסות
8	הקלה לא נדרשת, הנ"ל מותר מכח תמ"א 38, עבור חיזוק הבניין והקמת מעטפת בעובי של 0.30 מ' בהיקף הבניין.
9	ניתן להמליץ על ההקלה להקטנת המרווח הצידי מזרחי, לפי הוראות תמ"א 38 עד 25 מ' במקום 30 מ' עבור הקמת מעלית גישה אל מרתף חניה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ענבל כהן - בראלי 54, תל אביב - יפו 6936400	1. אנו מבקשים להגיש התנגדותנו שכן אנו בשלבים סופיים של חתימות אודות פינוי בינוי ובמידה ותמא ייצא לפועל בבניין בראלי 8 הנל יהווה מכשול לתהליך פינוי בינוי של בנייני בראלי הזוגיים. 2. חניון תת קרקעי מוצע בשטח אשר עליו חולשת זכותם הקניינית של המתנגדים, ולא הובאה הסכמתם לכך. 3. הפרוייקט המבוקש כרוך בהפרה של התקנון המוסכם של הבית המשותף.
2	ענבל כהן - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אנו ראשי ועדי כל רחובות בראלי הזוגיים - 2,4,6,10,12,14 מבקשים לצאת לפרוייקט פינוי בינוי, אנו בעיצומה של אסיפת חתימות ולכן מבקשים להתנגד להליך תמא 38 לבראלי 8 שכן הליך זה יחבל באפשרות ליציאה לפינוי.
3	עדי הראלי נחמני - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אני דיירי רחובות בראלי הזוגיים (2, 6, 8, 10, 12, 14) מבקשים לצאת לפרוייקט פינוי בינוי. אני בעיצומה של אסיפת חתימות ולכן מבקשים להתנגד להליך תמא 38 לבראלי 8, שכן הליך זה יחבל באפשרות של כל יתר הבניינים לצאת לפינוי בינוי.
4	אמיתי הנדלר - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453, מיריאל הנדלר - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אנחנו בעלי דירה בבית הסמוך (בראלי 2). אנחנו מעוניינים לקדם פרוייקט של פינוי בינוי עבור כל הבתים הזוגיים ברחוב וכבר יש יזמים המעוניינים בקידום הפרוייקט. פרוייקט של תמא יפגע בסיכוי של פרוייקט כזה לצאת לפועל ובוודאי שיהיה פחות מוצלח בטווח הארוך (עדיפים בניינים ותשתית חדשים) כמו כן, יש את עניין הבעלות על הקרקע שיש להסדיר - מדובר בקרקע בבעלות פרטית וצריך לוודא כי אין לדיירים חדשים בדירות הנוספות זכויות על הקרקע (בהינתן שיש זאת פגיעה בזכותנו ואנחנו נתבע את ההפסד)
5	ריקי איזנברג - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453, שי איזנברג - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	מדובר בבניינים קרובים שכונה אחת ובניינים קשורים אחד לשני
6	עליזה אפרים - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461	כפי שרשמנו קודם, אנו במרחק מאד קצר מבינין בראלי 8. הביינים בשכונה בעלי 50 שנה ומעלה, קיבלנו הצעה לפינוי בינוי ממס' יזמים והחלטנו להתקדם עמם...כעת אנו בשלבי חתימות סופיות של כל הביינים. אני יודעת גם שכל נציגות הביינים מתנגדים לבראלי 8 לצאת לתמא שכן הליך זה יחבל בהליך הפינוי בינוי שהוא מאד הכרחי ובטוח לטובת התושבים ברחוב זה.
7	אביבה רוט - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461, יסמין קרני - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461	הרצון ליציאה לפינוי בינוי של כל ביניני בראלי הזוגיים - 2-4-6-8-10-12 הליך של תמא יקטע לנו את האפשרות לבצע פינוי בינוי שכן הכל חלקה משותפת.
8	אילנה זגל בן-אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, ויון רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	

#	מתנגדים	נימוק
	יהודה בן-אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יפה מרקוביץ' - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, לירון נירגד - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, מרשל רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, רועי שילה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	
9	אילנה זגל בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, ויון רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יהודה בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יפה מרקוביץ' - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, לירון נירגד - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, מרשל רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, רועי שילה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	
10	אילנה זגל בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, ויון רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יהודה בן אוריה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, יפה מרקוביץ' - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, לירון נירגד - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, מרשל רפפורט - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459, רועי שילה - בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459	ההתנגדות הוגשה בשם 19 מתנגדים המתגוררים בבניין הנדון, במסגרת הגשת התנגדות מספר 4-01-204269 הושמטה פסקה. רצ"ב עדכון להתנגדות.
11	יהודה גדרון - אשכול לוי 20, תל אביב - יפו 6936105	הבניין בו מבוקשת הבניה הנו חלק ממבנן בן 7 מבנים זהים החולקים את השטחים המשותפים ביניהם, כולל גינות, כבישים ומדרכות. המבנן נבנה בתחילת שנות השבעים כאשר השכונה היתה "אי" מבודד בין שדה תעופה, מלון רמת אביב וכביש בינעירוני של דרך נמיר. כיום, השכונה נמצאת בעיצומו של תהליך עיור, כאשר שדה דב הולך להפוך לשכונת מגורים אורבנית עם דרכי גישה לים ואת מלון רמת אביב החליפה שכונת כוכב הצפון. תהליכים אלו יהפכו את בשכונה המבודדת לשכונה במרכז החדש של העיר. כן, המבנן נבנה בסטנדרטים של שנות השבעים והתשתיות בו במצב המצריך החלפה (צנרת אבסס, חומרים שאינם עמידים לרוחות הים וכו'). אך מתבקש הוא שהמבנן כולו, על 7 הבניינים והמרכז המסחרי הלא מתפקד בקצהו, יעברו תהליך של פינוי בינוי. בתהליך כזה ניתן יהיה לתכנן מחדש את מערכי התנועה, לחבר את הבניינים למרקם העירוני החדש סביבם, להחליף ולחדש תשתיות, ליצור מכרך של חניון ופינוי אשפה תת קרקעי (כמו בשכונת שגה דב) ומעל מרחב תנועה ללא מכוניות ואולי אף לבנות פתחי געשה לחניון ישירות מרחובות ש"י עגנון או לוי אשכול ובכך להפחית את עומס הצנועה בשכונת ל'. ראוי לציין שבימים אלו מבנים דומים בשכונה עוברים תהליך משותף של פינוי בינוי. את כל אלו

#	מתנגדים	נימוק
		תוכנית נקודתית של הרחבת בניין אחד תמנע. הרחבת בראלי 8 רק תגביר את עומסי התנועה בשכונה, ובעיקר בכביש הגישה המשותף עם בראלי 2 ותעמיס על התשתיות המיושנות, מבלי לתת מענה לכך ומבלי שהיזם ישא במטלה למען השכונה. למבנה אמור להתווסף חניון תת קרקעי שלא נמסרו עליו מספיק פרטים בבקשה, ואשר הכניסות והיציאות אליו יקשו על התנועה במרחב הצר בלאו הכי. החניון ישפיע על תת הקרקע של כל המבנן, מבלי שניתנה על כך את הדעת מבחינת הרכוש המשותף של שאר דיירי המבנן. כן, תפגום הרחבת המבנה בשטחים הירוקים שבין הבניינים שהנם רכוש משותף בטאבו של דיירי המבנים הסמוכים ובהם המתנגד. בנוסף, קיים חשש שהוספת בריכות השחיה על הגג יציפו את תשתית הביוב המיושנת של האזור. אשר על כן, עדיף לקדם התחדשות עירונית של כלל המבנן ולא שדרוג נקודתי של בניין אחד, שאולי יתרום לרווחת דייריו אך יפגע במרקם העירוני, ברווחת השכנים ובסיכוי לייצר שינוי עירוני במרחב.
12	כרמלה דורי - בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461	מתקדמים לפינוי בינוי ולכן מביעים התנגדות ליציאה לתמא עבור בניין בראלי 8
13	מרדכי יחזקאל שטיין - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	בראלי 8 הוא חלק מחלקה הכוללת מספר בניינים המתקדמים לתהליך של פינוי בינוי וכל הליך אחר פוגע בזכויות של כל שאר הבניינים ולא תורם רק לוקח בהליך של פינוי בינוי ניתן לקדם מרכזים קהילתיים גנים וכ"ו הם חולקים חניה עם בראלי 2 וכביש גישה פרטי כל תכנון שלא פותר את נושא החניות התת קרקעיות עתידי כמובן הוא פסול, כמו כן יש הסכם תקנון בין כל שבעת הבניינים שאין אפשרות להוסיף חניות בחצר ושלא יבוצעו פעולות בניה או גידור ללא הסכמה אסור לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הבניין ובכל הקירות החיצוניים בלי הסכמה בכתב של הנציגות הכללית שלא ניתנה המחשבה להעשיר יזם אחד או בניין אחד על חשבון קהליה שלמה הוא פסול
14	חנה פינחס - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	אנו כל בינוי בראלי הזוגיים מקדמים פרויקט פינוי בינוי. כל בינוי בראלי הזוגיים הינם חלק מחלקה משותפת הן בכניסה לרחוב (רחוב פרטי) והן חניה משותפת. אישור יציאה לבראלי 8 לתמ"א גם גוזל לנו שטחים משותפים וגם ימנע מאתנו לצאת לפרוייקט פינוי בינוי לכן אנו מתנגדים נחרצות
15	הדסה לויט - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	בראלי 8 הינו חלק מחלקה כוללת של כל בינוי בראלי הזוגיים. אנו חולקים כביש כניסה לרחוב פרטי וחניה פרטית. אנו כל ועדי בניינים בראלי מקדמים פינוי בינוי ולכן אישור לתמא לבניין בראלי 8 יהווה מכשול בהתנעת הליך פינוי בינוי.
16	יותם הירש - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	לכבוד הועדה לתכנון ובניה, שלום רב, ברצוני להגיש את התנגדותי להצעה הנ"ל, מכמה סיבות. הבניין שבו מבוקשת ההרחבה, הינו חלק מגוש חלקה של 7 מבנים זהים עם שטחים משותפים בהסכם שיתוף - להם גורל משותף. השכונה נמצאת בלב היפה והשוקק של תל אביב ועוד שנים מעטות יהיו בבניינים אלו הישנים והמתפוררים ביותר באזור. מצבם של הבניינים בשל הסמיכות לים וההתיישנות רעועות מאוד וזקוקות

#	מתנגדים	נימוק
		להחלפה גורפת. תהליך של הרחבה וחיזוק משרת בעיקר את היזם, מצבם של הדירות למעט הוספת הממד נשאר רעוע ואינו פתרון אפקטיבי ויעיל. להבנתנו עדיף לבצע פינוי-בינוי לכל המבנים יחדיו, מה שיאפשר תכנון מחדש, חידוש תשתיות שיפור התנועה, שיפור הנראות, אחידות בשכונה וחשיבה עתידית לעתיד תל אביב, ברחוב בראלי הקסום. הרחבת רק בניין אחד, כמו בראלי 8, תפגע דרסטית בשאר הבניינים שלא יוכלו לבצע פינוי-בינוי בעתיד, שכן יתקע את שאר 6 המגדלים החולקים באותן סימפטומים ישנים, ללא יכולת לבצע שינויים דרסטיים של פינוי בינוי. עדיף לקדם פינוי-בינוי מלא ולא הרחבה נקודתית, "פאר-טאץ" שתפגע בסיכוי לחידוש עירוני עתידי כולל ברחוב. בכבוד רב ותמשיכו להיות העיר הכי מדהימה שיש. יותם
17	מרדכי יחזקאל שטיין - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453, ענבל כהן - בראלי 2, תל אביב - יפו 6936453	כמפורט בכתב ההתנגדות הרצ"ב ונספחיו. יובהר כי התנגדות זו מהווה כתב השלמת טיעון, פירוט והרחבה של ההתנגדויות שהוגשו ע"י ענבל כהן ומר מרדכי יחזקאל שטיין מיום 15.8.2024 (אסמכתא - 203817-01-4) ומיום 27.08.2024 (אסמכתא 4-01-204280)

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית. 2. המלצת צוות התכנון היא לא לאשר את הפרוייקט הכולל תוספת חניות עבור הבניין הנדון בלבד. 3. אישור הבקשה לבניין מותנה במיצוי זכויות הבניין הנדון בלבד, ללא נטילת זכויות מיתר בעלי הזכויות על המגרש.	מומלץ לקבל חלקית
2	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
3	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
4	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית. לגבי עניין הבעלות על הקרקע, ניתן פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין תל אביב, להכרזתו של מבנה 7 בבית, כבית משותף על פי הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)	מומלץ לקבל חלקית
5	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
6	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
7	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
8		מומלץ לקבל חלקית
9		מומלץ לקבל חלקית
10		מומלץ לקבל חלקית
11	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית. בנוגע לחידוש תשתיות ותנועה, הבקשה נבדקת ע"י אגף תנועה ותשתיות עירוניות. בריכות השחיה	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	צריכות לענות על תקן ודרישות מי אביבים ותשתיות עירוניות.	
12	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
13	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
14	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
15	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
16	צוות התכנון ממליץ על תב"ע עתידית כולל פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.	מומלץ לקבל חלקית
17	לבניין זה אין אפשרות להתחדש במסגרת תא/5555. לבניין זה תהיה אפשרות עתידית להתחדש לפי תב"ע, לאחר אישור תא/5500.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 20.07.2026

תיאור	מותר	מוצע	סטייה	הסבר
מקומות חניה לרכב פרטי	15.30	15.00	-0.30	
מקומות חניה נגישים לרכב פרטי	1.00	1.00		
מקומות חניה לאופנועים	2.00	2.00		
מקומות חניה לאופניים	16.00	16.00		

חוות דעת מתייחסת לתוכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 17/06/2026: הבקשה כוללת:

תוספת 8 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 7 יח"ד מעל 120 מ"ר) בנוסף ל- 32 יחידות דיור הקיימות בבניין.

דרישת התקן כפי שנקבע בתוכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072:

47.3 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 32 מ"ח עבור 32 יחידות דיור הקיימות+15.3 מ"ח עבור 8 יח"ד המבוקשות, 1 מקום חניה לרכב נכה, 2 מקומות חניה לאופנועים, 16 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

47 מקומות חניה לרכב פרטי - 20 מ"ח בחניון תת קרקעי + 27 מ"ח הקיימות בקומת קרקע.
1 מקום חניה לרכב נכים בחניון תת קרקעי באישור מורשה נגישות דורון אבקסיס.
2 מקומות חניה לאופנועים בחניון תת קרקעי.
16 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים בקומת כניסה+8 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.
מתכנן תנועה משה גולדנברג.

חסרים:

0.3 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

1. החניון תת קרקעי המוצע מתחת לחניון העילי הקיים בהיתר המקורי תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

2. בתאריך 09/07/2026 הוגש תסריט בית משותף ובו ניתן לראות, שמרתף החניה המוצע מתחת לחניות על קרקעיות, השייכות לבית הנדון ולכן אין פגיעה בחניה בזמן הבניה של בניין הסמוך.

3. עבור 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 3 אשר בו מתוכנן חניון מס' 1- צפון מערב ת"א וברצועה ברוחב 500 מטר סביב אזור 3 מתוכננים חניונים ציבוריים נוספים.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 04.12.2024

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש

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 26.12.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 47,497.

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

תמורת העצים המיועדים ינטעו עצים לכריתה ע"ס 43,997 ₪ ברחבי העיר.

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

עצים 23,12 בתחום הממ"דים המבוקשים.

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 (תנאי טכני)

עץ 103 הוא עץ לא מוגן קרוב לבנייה יש לסמן אותו לכריתה כדי שלא יקרוס

יש להוסיף להגשה פרט גדר לשמירה על העצים בקרבת הגדר (דוגמה באתר העירוני) תנאים טכניים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.12.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

ככפוף לאידור התכנון התנועתי

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2023

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

הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס חלוד	6.00	35.00	5.00	שימור	4,308.00
2	פיקוס חלוד	4.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
3	פיקוס חלוד	5.00	21.00	5.00	שימור	3,102.00
4	ברכיכטון אדרי	7.00	26.00	5.00	כריתה	2,802.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ברכיכטון אדרי	9.00	30.00	6.00	כריתה	3,730.00
6	אזדרכת מצויה	8.00	50.00	6.00	כריתה	4,710.00
7	סיגלון חד עלים	8.00	33.00	4.00	כריתה	6,155.00
8	אזדרכת מצויה	5.00	37.00	5.00	שימור	3,439.00
9	תמר מצוי	10.00	43.00	6.00	שימור	6,720.00
10	אזדרכת מצויה	6.00	36.00	4.00	כריתה	4,883.00
11	הרדוף הנחלים	4.00	11.00	4.00	כריתה	0.00
12	ברכיכטון דו גוני	9.00	43.00	6.00	כריתה	7,664.00
13	מכנף נאה	10.00	49.00	6.00	שימור	6,333.00
14	תות לבן	6.00	45.00	7.00	שימור	10,682.00
15	פיקוס חלוד	9.00	33.00	7.00	שימור	7,660.00
16	פיקוס בנימינה	10.00	83.00	10.00	שימור	38,937.00
17	ושיגטוניה חסונה	2.00	28.00	3.00	שימור	864.00
18	ושיגטוניה חסונה	7.00	32.00	3.00	שימור	3,780.00
19	זית אירופי	6.00	23.00	6.00	שימור	4,518.00
20	ושיגטוניה חסונה	8.00	35.00	3.00	שימור	4,320.00
21	ושיגטוניה חסונה	8.00	30.00	3.00	שימור	4,320.00
22	ברכיכטון אדרי	5.00	7.00	3.00	כריתה	0.00
23	מכנף נאה	10.00	67.00	8.00	כריתה	11,840.00
24	מכנף נאה	10.00	38.00	8.00	כריתה	5,713.00
25	פיקוס חלוד	5.00	44.00	10.00	שימור	6,809.00
26	סיגלון חד עלים	7.00	40.00	6.00	שימור	9,043.00
27	ינבוט	6.00	10.00	4.00	שימור	330.00
28	ושיגטוניה חסונה	9.00	30.00	3.00	שימור	4,860.00
29	ושיגטוניה חסונה	9.00	30.00	3.00	שימור	4,860.00
31	פלפלון דמוי לאה	6.00	23.00	5.00	שימור	1,329.00
103	תמר מצוי	2.00	43.00	4.00	שימור	1,260.00
104	מכנף נאה	4.00	20.00	4.00	שימור	703.00
105	מכנף נאה	4.00	20.00	5.00	שימור	703.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 01.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לא תקין קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.07.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 48 בגוש 7222 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 לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ בקומת הקרקע המוצעת ובחתך א-א. צוין מלל "גדר בגובה 30 ס"מ ועוד 120 ס"מ..."

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 14.07.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החניה המוצע, להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגר (שמכיל 7 בניינים), והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות. פיתרון המבוקש ה עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החניה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.
 2. מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבניה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.
 3. המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחונים על מרפסות הגג.
 4. חישוב השטחים אינו תקין:
- שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.
 - שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.
- ח"ד מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר, למה?

אלנה דוידזון: מדובר על פרויקט תמא 38, עיבוי, בחלקה 7 בניינים, יש כאן תיאום תכנון של צוות ואמרו אם אתם רוצים עיבוי, ללא פתרון של חנייה תת קרקעית, הם רוצים להכניס כל חנייה במרתף. בניין אחד מתוך ה-7, רוצה לעשות חנייה גם על קרקעית וגם תת קרקעית, הצוות לא המליץ על הבקשה.

מיטל להבי: תמא 38, אם אנחנו לא נאשר עכשיו, הם לא יקבלו אותה.

אלנה דודידון: אני הצעתי להם לבטל את המרתף החלקי וללכת לפתרון כופר חנייה.

מיטל להבי: אנשים צריכים חנייה כדי לחיות, יש לי חברה שגרה ומקבלת קנס כל ערב, היא גרה בבניין עם תוספת עיבוי, את הכופר חנייה נחזיר ליזם עוד מעט, אני רוצה להבין מה איכפת לנו אם מישוהו יכול לחפור חנייה, בבניין לשימור, כמו שגרירות הרוסית, שחופרים חנייה מתחת לבניין.

אלנה דודידון: מדובר במרתף חנייה, הם רוצים לעשות תב"ע, אז כל החנייה תהיה תת קרקעית.

אלון טל חנני: היה פה תהליך של תיאום תכנון, יש פה מגרש של 21,000 מ"ר, שיש עליו כמה בניינים, הגיע היזם ואמרנו לו, כמובן שאין שום התנגדות לחיזוק מכוח תמ"א 38. שיראה לנו תוכנית איך בעתיד נוכל להתחבר לחניון שלו בכל המגרש, אין כאן התנגדות לתמא ו/או התנגדות לחיזוק, מדובר במגרש גדול מאוד והסתכלות עתידית שאנחנו רוצים את החניות מתחת לקרקע.

מיטל להבי: הם עושים כאן התחדשות עירונית, ועכשיו אתה רוצה תב"ע, אנשים רוצים לחיות עכשיו, יש הרבה עצים בבניין הזה.

אלון טל חנני: אנחנו ביקשנו שיורידו את החניות העליות שיש להם לתת הקרקע בשביל לקבל שטחים ירוקים והם לא מסכימים, נתנו להם את האופציה.

מיטל להבי: אתה מרשה להם לעשות בתת קרקע חנייה?

אלון טל חנני: בודאי. אנחנו דורשים שהם יעשו את החנייה בתת קרקע.

דודו לנדאו: לפי מה שאני הבנתי מהם שהיא לא רוצה.

מיטל להבי: אני מציעה לאשר את הבקשה בתנאי של ביטול חניות העל קרקע והצגת פתרון לחנייה תת קרקעית.

אלון טל חנני: זה מה שניסינו לעשות, תיאום תכנון כמעט 3 שנים ולא הצלחנו להגיע להבנות.

מיטל להבי: אני מציעה שהחלטת הוועדה תהיה חיובית, ונכתיב את התנאי היחיד לגבי החנייה.

מאיר אלוואיל: זאת בקשה אחרת.

אלנה דודידון: תנאי מיטבי, אי אפשר לאשר את הבקשה.

מאיר אלוואיל: זה לא מה שהיזם ביקש, הוא ביקש את הפתרון הזה, הצוות המקצועי רוצה פתרון אחר.

אלנה דודידון: צריך להבין שזאת בקשה שלילית.

מיטל להבי: אני לא מבינה למה בגלל זה, לא יהיה להם תמ"א אחר כך.

אלחנן זבולון: הציעו להם לעשות זאת, תראי סעיף 1 לקראת הסוף, בניגוד להמלצת צוות התכנון הסדרת כלל החניות בתת הקרקע, פתרון מבוקש עשוי לסקל את ההתחדשות של כלל המבנים בחלקה.

אלון טל חנני: הוא היה יכול לבוא אני נשאר עם מה שיש לי כיום, ואני לא בונה מרתף, וכשאני יגיע לשלב אני יעשה. אבל הוא לא הסכים, הוא אמר עבור הדירות החדשות אני בונה מרתף, אבל החניות שיש מעל הקרקע אני משאיר, אנחנו אמרנו לו לא, אם אתה כבר בונה מרתף, מבקשים ממך להוריד את החניות מעל הקרקע לתת קרקע, ואת זה הוא לא הסכים.

מיטל להבי: כמה דירות וכמה חניות יש בבניין?

הלל הלמן: אנחנו נוהגים במקרים כאלה, הוועדה עשתה הרבה פעמים את הדברים האלה, כאשר אתה עושה התחדשות לפני בניינים אחרים בחלקה, אתה מציג את הפתרון הכולל, הוא לא עשה את מה שביקשנו, הוא בעצם יצר מרתף.

ראובן לדיאנסקי: אתם ביקשתם לבטל את האופציה לחנייה עילית על קרקעית והדבר הנוסף לבקש תוכנית צל

שמדברת על כל פתרונות החנייה התת קרקעיים של הבניינים הסמוכים, כאשר הם יוציאו היתר בנייה, נכון?

אלון טל חנני: אנחנו לא ביקשנו ממנו לתכנן עכשיו את כל המגרש, יש לנו 2 ויכוחים עקרוניים, הויכוח הראשוני

הוא שאמרנו לו לפי המדיניות שלנו, אם אתה מוסיף חניות במגרש אחד, אתה קודם כל צריך להוריד את כל החניות העל קרקעיות למרתף שלך, לזה הוא התנגד. הדבר הנוסף שביקשנו ממנו, אם אתה מרתף תת קרקעי, תראה לנו לפחות איך אפשר לגשת אליו בעתיד בתוכנית סכמתית מהחלקות הגובלות.

ראובן לדיאנסקי: אמרתי אותו הדבר, רק שאתה הצגת את זה אחרת. אז הוא לא מראה את האפשרות איך

להיכנס לחניות מהבניינים האחרים, וגם הוא לא רוצה להוריד את החניות העיליות.

מיטל להבי: אתה אומר שיש 7 בניינים ב-21 אלף מ"ר ורק על בניין אחד יש את הבעייה הזאת?

מלי פולישוק: אחרים לא הגישו.

מאיר אלוואיל: בניין אחד מתוך 7 בניינים.

מיטל להבי: מה שטח המגרש שלו?

מאיר אלוואיל: זה 21 לחלק ל-7, בערך 3 דונם.

ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבל החלטה, שאנחנו מקבלים את ההמלצה, אבל ההחלטה של הוועדה תיכנס לתוקף בעוד 7 ימים, אם ב-7 ימים הקרובים, היזם יבוא בדברים עם הצוות המקצועי, על 2 הדברים ששוחחו עליהם.

אלנה דודידון: יש הרבה מתנגדים לפתרון הזה, אם אתם מבקשים עכשיו פתרון אני צריכה לזמן את הצדדים.

ראובן לדיאנסקי: אני אומר שכרגע חוות הדעת היא לא לתת היתר, אני אומר שאתם אמרתם שדיברתם עם היזם כמה פעמים.

אלנה דודידון: הוא אמר שהוא לא מוכן לכופר, הוא לא מסכים עם חוות הדעת של צוות התכנון, כיוון שהוא רוצה ללכת לוועדת ערר.

מיטל להבי: אני הבנתי שהמתנגדים רוצים ללכת לפינוי בינוי.

אביגדור פריד: היום הוא ביקש מרתף אחד, אם הוא יקבל הוא יצטרך לרדת עוד מרתף וכנראה בחשבון שלו מול בעלי הדירות.

מלי פולישוק: הוא סומך על ועדת הערר.

אלחנן זבולון: חוות דעת, פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0008 מתאריך 07/05/2025

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החנייה המוצע להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגרש (שמכיל 7 בניינים) והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות.

פתרון המבוקש העשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החנייה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.

2. מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבנייה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.

3. המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחונים על מרפסות הגג).

4. חישוב השטחים אינו תקין:

- שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.

- שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.

חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלנה דודידון: הבקשה אחרי וועדת ערר.

אלחנן זבולון: למה?

אלנה דודידון: הבקשה אחרי ועדת ערר, הגישו תוכנית מתוקנת, המלצה של ועדה מקומית היא לא לאשר את הבקשה לעיבוי. על החלקה יש 7 בניינים, ואנחנו בדעה שצריך תב"ע. העיבוי כולל הקמת מרתף שממוקם על 28 מקומות חנייה קיימים, ו-4 מהם שייכים לבניין הסמוך ובניין הביצוע תהיה פגיעה, והכוונה שלהם להחזיר את 4 מקומות חנייה למקומם. צריכים לבדוק חוות דעת נוספת של מכון הרישוי.

אודי כרמלי: אני מניח שהבניין הסמוך יתנגד, אם לוקחים לו 4 מקומות חנייה, יש היתכנות קניינית, צריך הסדרה ביניהם. שיהיה פתרון ראוי.

אלחנן זבולון: לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלנה דוידזון: דיון נוסף, פרויקט של תמא 38, בחלקה 7 בניינים. אנחנו רוצים לעשות שם תב"ע. ועדת הערר אישרה עיבוי ותוספת 2 קומות כולל הסדרת מרתף, אנחנו בדקנו את הנושא במסגרת הדיון הקודם, ביקשנו להוציא מסדר היום, בגלל המרתף החדש ממוקם מעל מספר מקומות חנייה ששייכים לבניין הסמוך על פי היתר. היזם שלח לנו תסריט בית משותף, ההוכחה שהמרתף ממוקם מעל מקומות חנייה שייכים לבניין הספציפי ואין פגיעה ולא צריך פתרון חלופי בזמן ביצוע. בהסתמך להחלטה של ועדת הערר, אנחנו מאשרים את העיבוי בבניין קיים. **אלחנן זבולון:** חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026:

1. לאור החלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכח תמ"א 38 / 1 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בן 32 יח"ד, כולל תוספת 2 קומות חדשות + קומת גג חלקית: בקומת עמודים : סגירת שטח פתוח בין עמודים לצורך הסדרת 2 יח"ד חדשות ושטחים לתפקוד הבית. בקומה 9: 2 יח"ד + 2 יח"ד טרי-פלקס בקומות 10-9 וקומת הגג (דירות טרי-פלקס) . בקומה 10 וקומת הגג: 2 יח"ד דופלקס. סה"כ: 11 קומות + קומת גג חלקית, עבור 40 יח"ד קיימות ומוצעות בבניין, כולל ההקלות הבאות:
 א. הקמת 4 בריכות שחיה על מרפסות הגג בקומת הגג , בשטח של כ-18 מ"ר כ"א, עבור דירות הגג.
 ב. הקטנת המרווח הצידי מזרחי, לפי הוראות תמ"א 38 עד 25 מ' במקום 30 מ' עבור הקמת מעלית גישה אל מרתף חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים שיובאו בהמשך.

2. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בעלי היתר בשלום בקרן חניה עבור 0.3 מקומות חניה החסרים; **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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,497 ₪.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

#	תנאי
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	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.
5	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	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.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של חברת שמ"מ לסיום עבודות השיפוף.
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. דירות טרי- פלקס ודירות דו-פלקס בקומות העליונות (בקומות 9, 10 וקומת הגג), כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	השלמת ההנחיות לשיפוף 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 השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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
9	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' 51

מידע: 23-01115 רישוי: 24-1533 ת.בניין: 2118-031

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0165	תאריך הגשה	22/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	15 2437	שכונה	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	6896/204, 6896/47, 6896/46, 6896/34, 6634/6	תיק בניין	2437-015	
מס' תב"ע	3001, 1, 9144, 5000, 4444, ע1, תמ"א/1, תמ"ל3001	שטח המגרש	5,203.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוף עירוני יזמות בע"מ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	קלוד נחמיאס	מאוריצי ויטלה 6, תל אביב - יפו 6965100

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר במגרש 103 ביחידת תכנון 3 מכוח תמ"ל3001 ותע"א/תמ"ל3001(103), מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 337 יח"ד סה"כ.

בהתאם לתוכניות המוזכרות, שני הבניינים ממוקמים לאורך שתי פאות המגרש, ובמרכזם חצר פנימית משותפת, הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, עם מעברים רציפים (בין הבניינים) מהשצ"פ ממערב למגרש החום ממזרח, ובנוסף מעבר ממרכז החצר לרחוב 2437 מדרום. הבניין הדרומי כולל חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע לרחוב 2437 ולשצ"פ ממערב, והבניין הצפוני כולל מסחר בקומת הקרקע הפונה לשצ"פ מצפון. הבניינים מוצעים לפי הפרוט הבא:

- הבניין הדרומי S2 + S1 - ממוקם לאורך הפאה הדרומית של המגרש, ומחולק לשני טיפוסי בניין בעלי גרעין נפרד. בנייה מרקמית בצידו המזרחי ומגדל קומות בצידו המערבי. 2 הקומות הראשונות (קומת הקרקע + קומה 1) של הבניין מופרדות, עם מעבר ברוחב של מעל ל-8 מטרים בהתאם להוראות ותשריט תמ"ל3001.
- הבנייה המרקמית (S2) מוצעת בגובה של 9 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 7 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 39 יח"ד. המגדל (S1) מוצע בגובה של 36 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 34 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.
- לאורך הפאה הדרומית של 2 טיפוסי הבינוי מתוכננת חזית מסחרית פעילה עם קולונדה ברוחב של 5 מטרים (הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל), בהתאם להוראות תמ"ל3001.
- הבניין הדרומי N1 + N2 - ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש, כולו בבניה מרקמית. בחלקו המזרחי בנייה מרקמית גבוהה (מגדלון), ובחלקו המערבי בנייה מרקמית נמוכה: קומת הקרקע של הבניין רציפה וכוללת גרעין בניין נפרדים עבור המרקמי הנמוך והמגדלון. הבנייה המרקמית הנמוכה (N2) מוצעת בגובה של 9 קומות, קומת קרקע וקומת ביניים חלקית עבור שטחים לרווחת הדיירים ומבואת כניסה, 7 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 31 יח"ד. המגדלון (N1) מוצע בגובה של 17 קומות, קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, קומת

בניינים חלקית עבור מערכות טכניות לכריכת השחיה, 15 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.

- על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מערבית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.**

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק, בשכונת שדה דב הנמצאת בשלבי הקמה, מגרש 103 (מגורים ומסחר) ביחידת תכנון 3 לפי תמ"ל 3001/ ותע"א/תמ"ל 3001/103) שאושרה ע"י הועדה המקומית (בתאריך 26/9/24), המיועד להקמת 2 בניינים מרקמיים (עם חזית מסחרית פעילה) בגובה כולל של 9 קומות, אשר מתוכם מתנשאים: מגדל בגובה כולל של 36 קומות, ומגדלון בגובה כולל של 17 קומות, הכל מעל 5 קומות מרתף, עבור 337 יח"ד סה"כ. המגרש פונה בחזית הקדמית דרומית לרחוב 2437 (רחוב בהקמה), בחזית הצדדית-מערבית והאחורית-צפונית לשצ"פ, ובחזית הצדדית-מזרחית למבני-ציבור (כולם בפועל מגרשים ריקים)/

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0403		25-0566		דיפון וחפירה במגרש 103 ביחידת תכנון מספר 3 בעומק של כ-10.5 מטר (ממפלס פני הים) לצורך הקמה עתידית של 5 קומות מרתף, בהתאם לתמ"ל 3001/ ותע"א/תמ"ל 3001/103) החלות על המגרש. הערה: הדיפון יבוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים (פלדה ופולימריים) בהיקף המגרש למגרשים הגובלים

בעלויות:

המגרש נדרש לאיחוד וחלוקה בהתאם לתמ"ל 3001 הנוצר מחלקי חלקות 6 (בגוש 6634), 34, 46, 47, 204 (בגוש 6896). בתאריך 11/6/22 נחתם הסכם מכר בי המחזיקה בחלקות הנ"ל, רשות מקרקעי ישראל, לבין המבקשים, חברת "נוף עירוני", החתומים על הבקשה.
מאחר ולפי נסח הטאבו, המחזיקה בחלקות (שעדיין לא עברו איחוד וחלוקה מחדש) היא רמ"י, נשלחה הודעה לרשות מקרקעי ישראל לפי סעיף 36ב', **ולא התקבלה התנגדות**

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 14.07.2026)
נדרש תאום לפני היתר

חלקה 15 בגוש 6634 בבעלות מדינת ישראל.
המגרש מסומן כתא שטח 103 ביעוד מגורים ומסחר.

-הוטען אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.
-הוטען כתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה
-הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
-היתר חפירה ודיפון הוצא בנפרד.

-בהתאם לחו"ד אגף מבני ציבור אין דרישה להקים גדר בגבול עם מגרש חום שהינו ביעוד יח' דב"י למגורים.
נחתם כתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח

תנאי להיתר:

- (1) חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים
(2) בהתאם להוראות תמ"ל 3001 נדרש לרשום זיקת הנאה.

יש לתכנן את כל התשתיות עבור המגרש הפרטי לרבות שוחות ביוב ואינסטלציה במגרש הפרטי בלבד.
לא יאושרו תשתיות פרטיות מכל סוג שהוא במגרש שייעודו דרך, שצ"פ ומבני ציבור שבבעלות עיריית ת"א יפו.

ככל ולא ימצא פתרון במגרש הפרטי וקיימת זיקת הנאה לציבור ניתן יהיה לשקול את הדרישה והנ"ל בכפוף
לאישור התוכניות ע"י חב' מי אביבים התאגיד העירוני, לאחר שבדק ומצא כי אין פתרון אחר ותכנון השוחות
במגרש הפרטי בלתי אפשרי רק אז יינתן על ידם אישור לתכנון שוחות ביוב בזיקת הנאה ובכפוף לחתימת
הבעלים על כתב התחייבות שיועבר לכם ע"י מי אביבים והבעלים מתחייבים שהאחריות על תיקון השוחות
בזמן מפגע בזיקת ההנאה תחול עליהם ועל אחריותם הבלעדית.
חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.
סימון זיקת ההנאה בתוכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב.
יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש

תנאי לגמר:

- (1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
(2) אישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר

התאמה לתב"ע | 4444 אושרה בשנת 2020 | תמ"ל 3001 אושרה בשנת 2021 | תעא/תמ"ל 3001(103) אושרה בשנת 2024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	5203 מ"ר		
ייעוד מגרש	מגורים ומסחר (לפי תמ"ל 3001)	מגורים ומסחר	
מס' בניינים	לפי נספח העיצוב של תע"א/תמ"ל 3001(103) N2 בניין מרקמי שבחלקו המזרחי הוא מגדלון N1 SN בניין מרקמי שבחלקו המערבי הוא מגדל S1	-לא תואם מרקמי נמוך: קומת קרקע + קומת ביניים + 15 קומות מגורים -תואם	מוצע יציע לשימוש של חדר כושר לרווחת הדיירים. עיין להלן ב"קומות"
קומות	בניה מרקמית נמוכה- 9 קומות	בניה מרקמית נמוכה (N1)-	

עמ' 55

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		קומת קרקע + קומת ביניים + 7 קומות מגורים + קומת גג טכני סה"כ- 9 קומות + קומת ביניים בניה מרקמית נמוכה (S2)- קומת קרקע + 7 קומות מגורים + קומת גג טכני סה"כ 9 קומות בניה מרקמית- מגדלון: קומת קרקע + קומת ביניים + 15 קומות מגורים + קומת גג טכני סה"כ= 17 קומות + קומת ביניים בניה מגדלית- 35 קומות + קומת גג טכני= 36 קומות	קומת ביניים חלקית לשימוש של חדר כושר לרווחת הדיירים. הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן לאשר. עיין להלן בהקלות. קומת ביניים חלקית לשימוש של חדר כושר לרווחת הדיירים. הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן לאשר. עיין להלן בהקלות.
קווי בניין			
קדמי דרומי	0 מטרים	0 מטרים	
אחורי צפוני	3 מטרים	3 מטרים	
צדדי מזרחי	5 מטרים	5 מטרים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי	3 מטרים	3 מטרים	
קווי בניין עיליים	למגדל בלבד. בהתאם לתשריט.	-תואם	
מרחק בין בניינים	עד 16 קומות (כולל) - 8 מטרים	-תואם	
תמ"ל 3001	מעל 16 קומות - 12 מטרים	-תואם	
שימושים מעל לקרקע	-מגורים - בכל הקומות -שטחים משותפים לרווחת הדיירים - בקומת הקרקע בקומת המרתף העליון ובקומת הגג. -שימושים עם אופי ציבורי כגון אולמות כנסים ותרבות - בקומת הקרקע ובקומה מעליה בלבד -ספורט ונופש -מבנים ומוסדות ציבור עם שטחי חוץ הנדרשים להם -מסחר ומשרדים - בקומת הקרקע ובקומה מעליה	עיין בפרוט ב"התאמה לתכנית העיצוב תע"א/תמ"ל 3001(103)"	שימושים מותרים מתחת לקרקע ראה בפרק "מרתפים" להלן.
צפיפות בניה מגדלית	בניה מגדלית - 205 יח"ד לא תותרנה דירות גן	205 יח"ד -תואם	-עיין בתמהיל דירות בפרק "התאמה לתכנית העיצוב" להלן.
צפיפות בניה מרקמית	בניה מרקמית - 132 יח"ד מתוכן עד 70 יח"ד במגדלון לא תותרנה דירות גן -עיין בתמהיל דירות בפרק "התאמה לתכנית העיצוב" להלן.	בניה מרקמית - 132 יח"ד מתוכן 62 יח"ד במגדלון -תואם	
דיוריות	מס' הדיוריות המותר: דיורית אחת בבניין N1 (לפי תע"א/תמ"ל 3001(103) בתנאים הבאים:	-תואם מוצעת דיורית אחת עבור דירה מס' 37.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	א. שטח דיורית לא יעלה על 25 מ"ר. ב. פתרון המיגון יתבסס על על היחידה הראשית, ויהיה מעבר בין הדיורית לבין היחידה הראשית. ג. הדיורית תרשם ע"י רשם המקרקעין (תקנה 27) לכך שהיא חלק בלתי נפרד מיח"ד אליה היא משויכת. ד. תותר כניסה רק דרך היחידה הראשית (תע"א/תמ"ל 3001(103)	-תואם. 23.3 מ"ר -תואם. רישום תקנה 27 ניתן כתנאי לתעודת גמר. -תואם	
תכסית	לפחות 45% משטח מגרש של 5203 מ"ר המהווים 2341.35 מ"ר	-תואם 2,768 מ"ר (53.2%)	
שטח עיקרי לרווחת הדיירים	מעל לקרקע: 2 מ"ר במכפלת 337 יח"ד = 674 מ"ר מתחת לקרקע: 1,147.78 מ"ר שטח עיקרי למגורים שלא נוצל	מעל לקרקע: מרכז ספורט עבור דיירי המתחם בשטח של 673.17 מ"ר. מתחת לקרקע: סטודיו לרווחת הדיירים בקומת המרתף העליונה בשטח של 519.32 מ"ר.	
שטח עיקרי למגורים (מרקמי)	9,860 מ"ר + 12 מ"ר במכפלת 132 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי = 1,584 מ"ר (לפי תמ"ל 3001) ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד. במידה ולא נוצלו כל השטחים העיקריים מעל הקרקע, ניתן יהיה לניידם לתת הקרקע (הערה (7) בטבלה 5 בתב"ע)		סטיה:
	סה"כ:	סה"כ:	סטיה:

עמ' 58

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	11,444 מ"ר	11,462.72	18.72 מ"ר. שניתן לאשר ע"י ניווד של עד 10% מהשטחים המותרים למגורים בין טיפוסי הבניה (918 מ"ר). עיין בסך השטחים הכולל.
שטח עיקרי למגורים (מגדלי)	16,934 מ"ר + 12 מ"ר במכפלת 205 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי = 2460 מ"ר לפי תמ"ל 3001 ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.	18,228.63 מ"ר	
שטח עיקרי כולל למגורים	מרקמי: 11,444 מ"ר מגדל: 19,394 מ"ר סה"כ לכל המגרש: 30,838 מ"ר	סה"כ מרקמי: 11,457.55 סה"כ מגדל: 18,232.67 מ"ר סה"כ לכל המגרש: 29,691.35 מ"ר	
שטח שרות למגורים (מרקמי)	3,290 מ"ר + 2.5 מ"ר במכפלת 196 חניות אופניים = 490 מ"ר סה"כ: 3,780 מ"ר	4,678.68 מ"ר	הערה: תמ"ל 3001 מוסיפה 2.5 מ"ר (שטח שרות) עבור כל חניה דו-גלגלית לניצול בקומת הקרקע (בתנאי שהבניין לא יחרוג מהתכסית המותרת). 898.68 מ"ר. ניתן לאשר את הנ"ל מאחר וניתן לנייד 10% משטח השרות המותר לבניה מגדלית (918 מ"ר), בהתאם להוראות תמ"ל 3001 המתירה ניווד של עד 10% אחוזים (בשימוש מגורים בלבד) בין טיפוסי הבניה השונים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			עיין בסך שטחי השירות הכולל להלן.
שטח שרות למגורים (מגדלי)	9,120 מ"ר 2.5 מ"ר במכפלת 24 חניות אופניים = 60 מ"ר 9,180 מ"ר	7,677.64 מ"ר	הסבר: 1502.36 שלא נוצלו, מתוכם ניתן לנייד 918 מ"ר (10% מהשטח המותר) לשטחי השירות המותרים לבניה המרקמית. עיין בסך שטחי השירות הכולל להלן.
סה"כ שטח שרות למגורים	מרקמי: 3,780 מ"ר מגדלי: 9,180 מ"ר סה"כ מרקמי + מגדלי: 12,960 מ"ר	מרקמי: 4,678.68 מ"ר מגדלי: 7,677.64 מ"ר סה"כ מרקמי + מגדלי: 12,356.32 מ"ר	
שטח עיקרי למסחר	לפי תמ"ל 3001- לכל המגרש. ללא חלוקה בין בניה מרקמית לבניה מגדלית סה"כ (מרקמי + מגדל): 420 מ"ר	3,998.95 מ"ר. בנוסף מוצע שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע. עיין להלן בפרק "מרתפים".	יתרה: 21.05 מ"ר שניתן לנצל.
שטח שרות למסחר	לפי תמ"ל 3001- לכל המגרש. ללא חלוקה בין בניה מרקמית לבניה מגדלית סה"כ (מרקמי + מגדל): 180 מ"ר	סה"כ (מרקמי + מגדל): 93.21 מ"ר	יתרה: 86.79 מ"ר שלא נוצלו וניתן לנצל בתת הקרקע. עיין בפרק "מרתפים" להלן.
מרפסות לבניה	1,848 מ"ר	סה"כ בניה מרקמית: 1,753.65 מ"ר	

עמ' 60

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרקמית			
מרפסות לבניה מגדלית	2,870 מ"ר	2,705.81 מ"ר	
קוו בניין למרפסות	בהתאם לתקנות החוק: 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי (שהוא גבול מגרש) לצדדים ולאחור: בתוך קווי הבניין המותרים.	כל המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים	עיין בהוראות תכנית העיצוב לבליטת מרפסות מעבר לחזית הבניין. להלן בפרק התאמה לתכנית עיצוב

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(103): בהתאם לפיתוח השטח בהיקף הבניינים	לפי תמ"ל 3001: עד 1 מטרים ממפלס המדרכה לפי תע"א/תמ"ל 3001(103): -תואם	
גובה כניסה ראשית	לפי תמ"ל 3001: עד 7.0 מטרים (ברוטו)	-תואם	
גובה קומה טיפוסית למגורים	3.5 מטרים - 4.0 מטרים (ברוטו) גובה הקומה הטיפוסית המותר לפי תמ"ל 3001 זהה לגובה הקומה המותר בתכנית העיצוב.	לא תואם. קומה 7 בכל הבניינים מוצעת בגובה ברוטו של 5.15 מ' 2 הקומות העליונות במגדל (קומות 33,34) מוצעות בגובה ברוטו של 4.5 מ'	1.15 מטרים, בקומה 7 בכל הבניינים, וכן 0.5 מטרים ב-2 הקומות העליונות במגדל. הנ"ל מבוקש בהקלה שניתן לאשר.
גובה קומת מסחר	4.0 מטרים - 7.0 מטרים (ברוטו)	מפורט לעיל ב"גובה קומת כניסה"	
גובה בניין מירבי	165 מטר (מגדל) (כולל ממתקן ניקוי במצב מקופל)	145.75 מטרים	
סטיי/קולונדה	בחזית הדרומית בלבד: ברוחב של 5 מטרים רציף ואחיד באורך של 75% לפחות מאורך החזית גובהו לא ירד מ-4.5 נטו, ביחס למפלס הרחוב בכל נקודה ונקודה. שטח הסטיי יפותח כהמשך	-תואם -תואם -תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	רציף למדרכה, ללא הפרעה, ברוחב 3 מטרים לפחות שטח הסטיו יירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור בנקודת קצה הסטיו, יהיה ניתן להמשיכו כ-20 מטרים לחזית ללא הסטיו, על מנת להמשיך רצף עיצובי פתרון ההצללה יהיה אחיד לאורך הרחוב.	-רישום תקנה 27 ניתן כתנאי לתעודת גמר -לא מוצע -תואם	-
חזית מסחרית	בחזית הדרומית יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים. הכניסות למבני מגורים בחזית הפונה לרחוב ישולבו בחזית המסחרית. הכניסות תהיינה בהפרדה בהתאם לשימושים.	-תואם -תואם -תואם	
חצרות פנימיות	ישמשו כמרחב משותף לדיירים. בבניינים בהם הוקצתה הפרשה מבונה לצורכי ציבור גן ילדים, יופרשו 250 מ"ר לצורך חצר גן. לא תותר הצמדת גינות פרטיות	-תואם -לא רלוונטי לבקשה -תואם	
פיתוח שטח	לא תותר חניה תפעולית או חצרות משק בתחום המגרש	-תואם	
אשפה	אצירת האשפה תהיה ע"י מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרש המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור	עיין בחו"ד מכון הרישוי להלן. עיין בחו"ד מכון הרישוי להלן.	
חניה	לא תתאפשר הצמדת חניות למעט חניות לשימוש מגורים	-רישום תקנה 27 ניתן כתנאי לתעודת גמר	

התאמה לתכנית העיצוב | תע"א/תמ"ל 3001(103)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח שטח	-גובה הקולונדה: לא יעלה על 4.5 מ' -רוחב הקולונדה לחזית הדרומית יהיה 5 מטרים -המגרש בכללותו יתוכנן ברצף המשכי למדרכות הגובלות ללא מכשולים או גדרות -לא יותרו מערכות או אוורור (יניקה או פליטת אוויר) בשטח הפתוח -מערכות טכניות ואוורור תת הקרקע ישולבו במבנים ומותנים באישור אדריכל העיר זיקת הנאה בכל השטח הפנוי מבינו	-תואם -תואם -תואם -תואם ניתן אישור אדריכל לבקשה. עיין להלן בחו"ד נוספות -לא מסומן כנדרש.	ניתן כתנאי טכני.
כניסות למבנים	כניסה לרמפה תהיה בתכסית המגדל כמסומן בנספח הארכיטקטוני הכניסה ללובי המגורים המשותף בבניינים N1+ N2 תהיה מתוך החצר הפנימית הכניסה למגדל S1 תהיה מתוך החצר הפנימית הכניסה לבניין S2 תהיה מתוך הקולונדה המסחרית לא יותרו מדרגות בכניסה לבניינים (מבחוץ) הכניסות ליחידות המסחר יפולסו עם המדרכה הגובלת	-תואם -תואם -תואם -תואם -תואם -תואם	
גובה הקומות בניה מרקמית נמוכה (ברוטו)	גובה קומת הקרקע: 7 מטרים גובה קומה טיפוסית: כ-3.5 מטרים	גובה קומת הקרקע: תואם (7 מטרים) גובה קומה טיפוסית: תואם (3.5 מטרים)	עיין לעיל ב"התאמות נוספות לתמ"ל 3001"

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה קומת מגורים עליונה: 4 מטרים (ברוטו) גובה קומת גג (טכנית): 5 מטרים (ברוטו) גובה הבניין סה"כ: 38 מטרים	גובה קומת מגורים עליונה: 5.15 מטרים (ברוטו) גובה קומת גג (טכנית): תואם (3.15 מטרים) גובה הבניין סה"כ: תואם (37.10 מטרים)	1.15 מ'. ב-2 הבניינים המרקמיים. עיין בסטיה מגובה קומה מותר בתב"ע לעיל.
גובה הקומות בניה מרקמית מגדלון (ברוטו)	גובה קומת הקרקע: 7 מטרים גובה קומה טיפוסית: כ-3.5 מטרים גובה קומת מגורים עליונה: 4.5 מטרים גובה קומת גג (טכנית): 8 מטרים (ברוטו) גובה הבניין סה"כ: 70 מטרים	גובה קומת הקרקע: תואם גובה קומה טיפוסית: תואם (3.5-3.6 מטרים) למעט קומה 7 המוצעת בגובה 5.15 מטרים גובה קומת מגורים עליונה: 3.5 מטרים גובה קומת גג (טכנית): 7 מטרים גובה הבניין סה"כ: תואם (68.60 מטרים)	עיין לעיל ב"התאמות נוספות לתמ"ל 3001" 1.15 מ'. עיין בסטיה מגובה קומה מותר לפי תמ"ל 3001
גובה הקומות מגדל (ברוטו) לפי נספח העיצוב הארכטק'	גובה קומת הקרקע: 7 מטרים (ברוטו) גובה קומה טיפוסית: כ-3.5 מטרים (ברוטו) גובה 2 קומות המגורים העליונות: 4 מטרים (ברוטו) גובה קומת גג (טכנית): 12.85 מטרים (ברוטו) גובה הבניין סה"כ: 141.4 מטרים	גובה קומת הקרקע: תואם גובה קומה טיפוסית: תואם גובה 2 קומות המגורים העליונות: 4.5 מטרים (ברוטו) גובה קומת גג (טכנית): 12.85 מטרים (ברוטו) גובה הבניין סה"כ: 143.85 מטרים	0.5 מ' ב-2 הקומות העליונות. עיין בסטיה מגובה קומה מותר לפי תמ"ל 3001 2.45 מ'. הנ"ל לא מהווה סטיה מהותית מגובה המגדל המופיע בנספח העיצוב של תכנית העיצוב, וניתן לאשר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			את הסטיה. יש לציין שחלק מהסטיה מבוקשת ע"י חריגה מהוראת התב"ע לעניין גובה קומה, עיין להלן בפרק הקלות להלן.
תכסית המגדל והמגדלון	מגדל: עד 950 מ"ר מגדלון: עד 700 מ"ר	מגדל: תואם. מגדלון N1: תואם	
גג עליון	גג כחול/ ירוק בהתאם לאישור אדריכל העיר. גג כחול יתוכנן על לפחות 80% משטח הגגות במגרש. הגגות העליונים יהיו משותפים בלבד	תואם תואם	
חזיתות	תהיינה בצבע בהיר -יותר שימוש בטיח/ HPL/ זכוכית/ חיפויים קשיחים. הזכוכית תהיה ברפלקטיביות מריבית של 14% נדרש אישור אדריכל העיר	לא מפורט בהגשה ניתנה הערה ניתנה הערה לבקשה ניתנה חוות דעת חיובית מיח"י אדריכל העיר. עיין להלן בחוות דעת נוספות	ניתנה הערה
מסתורי כביסה	ימוקם במסתור כביסה ייעודי או במרפסת. במידה וימוקם במרפסת המעקה יהיה אטום והמסתור לא יבלוט מעליו.	תואם	
הבלטת מרפסות מקיר חזית הבניין	מרקמי- 1.5 מ' מגדלון- 1.8 מ' מגדל- 2.0 מ'	תואם תואם תואם	
מרפסות- בינוי	מרקמי כולל מגדלון- מעקה מסגרות או בני	תואם מוצע מעקה מסגרות לכל הבינוי המרקמי	

עמ' 65

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מגדל- מעקה זכוכית	תואם מוצע מעקה זכוכית	
זיקות הנאה	כל השטח הפנוי מבינוי עומק שתילה בזיקות ההנאה יהיה לפחות 1.5 מ'	לא מסומן ניתנה הערה תואם	ניתנה הערה
שימושים מגדל	קרקע + קומה מעל (גלריה): רמפת כניסה למרתף מסחר מבואות ושטחי תפעול	רמפת כניסה למרתף מסחר מבואות ושטחי תפעול למגורים ולמסחר קומות 1-34: מגורים קומה עליונה: קומה טכנית	
שימושים בקומת הקרקע- בניינים מרקמיים	מסחר מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר שטחים משותפים לדיירים	מרקמי צפוני: מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר שטחים משותפים לדיירים מרקמי דרומי: מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר	
שימושים בקומות העליונות- בניינים מרקמיים	מגורים גג טכני	תואם	
שימושים מגדל T	קרקע + גלריה: מסחר מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר קומות 1-38: מגורים קומה 40: גג טכני	קרקע + גלריה: מסחר מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר קומות 1-38: מגורים קומה 40: גג טכני	
תמהיל דירות	מתוך 337 יח"ד כ-169 (50%) דירות גדולות	170 דירות גדולות (כ-50%)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	(מעל 85 מ"ר) ובשטח ממוצע של 110 מ"ר כ-84 (25%) דירות בינוניות בין 61-85 מ"ר ובשטח ממוצע של 70 מ"ר כ-84 (25%) דירות קטנות 30-60 מ"ר ובשטח ממוצע של 55 מ"ר.	84 דירות בינוניות (25%) 83 דירות קטנות (כ-25%)	
חניות אופניים	קומת מרתף עליונה- 495 מ"ח קומת הקרקע- 208 מ"ח פיתוח השטח- 151 מ"ח סה"כ: 854 מ"ח	קומת מרתף עליונה- 466 מ"ח קומת הקרקע- 220 מ"ח פיתוח השטח- 168 מ"ר סה"כ: 854 מ"ח	29- מ"ח אשר מוצעים בקומת הקרקע (12 מ"ח) ובפיתוח השטח (17 מ"ח). הנ"ל במסגרת הגמישות שניתן לאשר.
בריכות שחיה	משותפות: בקומת הקרקע של בניין N1 פרטיות: גג מרקמי N2 מרפסות גג בקומות 33 + 34 במגדל S1	משותפות: -תואם פרטיות: במרפסת הגג של קומה 8 במרקמי S2 המשרתת את דירה 57 במגדל בשטח של כ-28 מ"ר במרפסת הגג של קומה 8 במרקמי N2 המשרתת את דירה 34 במגדלון בשטח של כ-27 מ"ר במרפסת הגג של קומה 33 בשטח של כ-22 מ"ר במרפסת הגג של קומה 34 בשטח של כ-43 מ"ר	

מרתפים | תכנית ע1 | תמ"ל 3001 | תע"א/תמ"ל 3001(103)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כניסה למרתף	הכניסה למרתף החניה תהיה בתחום המבנה ולא בשטחים	תואם. מוצעת בנפח המגדל.	לפי תמ"ל 3001

עמ' 67

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
החניה	הפתחים במגרש שיפוע הרמפה יחל לאחר קו הבינוי של המגדל	-תואם	
תכסית	85% משטח מכגרש של 5203 מ"ר. המהווים 4422.55 מ"ר.	4,184.44 מ"ר (80.42%)	
שטח שרות בתת-הקרקע	מגורים מרקמי: 7,762 מ"ר מגורים מגדלי: 12,060 מ"ר תוספת 2.5 מ"ר עבור כל חניה דו-גלגלית (הערה 11 לטבלה 5) 466 חניות אופניים + 68 חניות אופנוע סה"כ חניות דו גלגליות: 534 חניות במפכלת 2.5 מ"ר = 1,335 מ"ר סה"כ מגורים: 21.157 מ"ר מסחר: 425 מ"ר + 86.79 מ"ר שטחי שרות מעל לקרקע שלא נוצלו = 511.79 מ"ר	מגורים: 19,096.21 מ"ר מסחר: 259.94 מ"ר	יתרה: 2,060.79 מ"ר שלא נוצלו. עיין למטה ב"המרת שטח חניה"
המרת שטח חניה לשטח עיקרי	(סעיף 6.4.3 בתמ"ל 3001) ניתן להמיר שטחי חניה לשטח עיקרי לשימושים עיקריים כגון מסחר/תעסוקה/אחסנה. סך שטחי חניה שלא נוצלו: 2,060.79 מ"ר	המרת שטח חניה עבור מסחר בקומת המרתף העליונה בשטח של 176.11 מ"ר	
קומות	5 קומות או יותר, במידה ונדרש למיצוי	5 קומות + בורות מעלית	לפי תמ"ל 3001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	זכויות		
שימושים	חניה -מחסנים -מתקני תשתית, מתקנים וחדרים טכניים לתפקוד הבניין -בתחום הקולונדה תתאפשר מעבר תשתיות בחום הקולונדה.	עיין בשימושים לפי תע"א למטה.	לפי תמ"ל 3001
שימושים	2 קומות המרתף העליונות: -שימושים לרווחת הדיירים -מסחר -בילוי -שימושים בעלי אופי ציבורי -תרבות -חניות אופניים -חדרים טכניים -שטחים נלווים למסחר -מחסנים דירתיים -חניות רכב למגורים ומסחר	מרתף עליון: 4 גרעיני בניין מסחר (עיקרי) חדרים טכניים למגורים ולמסחר 3 מחסנים דירתיים חניות אופניים חניות סטודיו רווחת הדיירים עם מלתחות וחדרי שירותים קומת מרתף 2:- 4 גרעיני בניין חדרים טכניים 92 מחסנים דירתיים חניות קומת מרתף 3:- 4 גרעיני בניין חדרים טכניים 81 מחסנים דירתיים חניות קומת מרתף 4:- 4 גרעיני בניין חדרים טכניים 81 מחסנים דירתיים חניות קומת מרתף 5:- 4 גרעיני בניין חדרים טכניים	לפי תע"א/תמ"ל 3001(111)

עמ' 69

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		50 מחסנים דירתיים חניות	
מחסנים דירתיים	עד 337 מחסנים דירתיים	307 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד	
גובה קומה	לפי תע"א/תמ"ל 3001(103): קומת המרתף העליונה- עד 6 מטרים קומות מרתף 2, -3, : 3.5 מטרים שאר קומות המרתף: 3 מטרים	לפי תע"א/תמ"ל 3001(103): קומת המרתף העליונה- תואם קומות מרתף 2, -3, : תואם שאר קומות המרתף: תואם	
חלחול	15% יהיו פנויים מבינוי על קרקעי ותת קרקעי 13.5% משטח המגרש יהיו בשטח מגוון מעל קרקע טבעית/מילוי. מתוכם: כ- יהיו 9% בשטח מחלחל מעל מרתף עם עומק אדמה מינימלי של 1.5 מטרים 4% יהיו שטח מחלחל מעל מרתף 2- בעומק אדמה מינימלי של 5.3 מטרים.	-תואם -תואם (13.5%) -תואם (9.5%) -תואם (4%)	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסת קומה 8 בבנין 2S, 2N
2	הקמת בריכת שחיה פרטית במגדל בקומה 33 1S
3	הקמת בריכה פרטית במגדל בקומה 34 1S
4	הגבהת קומה 7 בכל הבניינים (2 S1 N S2 N1) מ-4 מ' מותרים ל5.35 מ' על מנת להדגיש את הניתוק המתוכנן
5	הגבהת של קומות 33,34 פנטהאוזים במגדל מ-4 מ' מותרים ל5.35 מ' על מנת לאפשר מילוי למרפסות מעברי מערכות ושיפור תכנון
6	תוספת קומת ביניים חלקית בקומת קרקע לרווחת הדיירים
7	חדירת עוגנים למגרשים גובלים, חלקות 35,221,204,34,6,47,32,46, 246

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להסדרת 2 בריכות שחיה פרטיות:

עמ' 70

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

#	התייחסות
	א. במרפסת הגג של קומה 8 במרקמי S2 בשטח של כ-28 מ"ר ב. במרפסת הגג של קומה 8 במרקמי N2 בשטח של כ-27 מ"ר
2	ניתן להמליץ על הקלה להסדרת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של קומה 33 בשטח של כ-22 מ"ר
3	ניתן להמליץ על הקלה להסדרת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של קומה 34 בשטח של כ-43 מ"ר
4	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת קומה 7 בכל הבניינים לגובה ברוטו של 4.5 מ' לעומת 4 מטרים המותרים בתמ"ל 3001.
5	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת 2 הקומות העליונות במגדל קומה 34 וקומה 33 לגובה ברוטו של 4.5 מ' לעומת 4 מטרים המותרים בתמ"ל 3001.
6	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת קומת ביניים בבניין הצפוני (N1 + N2) בתוך הגובה המותר של קומת הקרקע (7 מטרים), ללא שינוי בגובה הבניין המותר ובהתאם לגובה הבניין המוזכר בתכנית העיצוב, לצורך הסדרת מפלס נוסף לרווחת הדיירים בהתאם לשימוש המותר לפי תמ"ל 3001 ובהתאם לנספח הארכיטקטוני של תכנית העיצוב.
7	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים. החדרת עוגנים אושרה בהיתר מס' 25-0566 מתאריך 18/06/25

תאריך הודעה אחרונה: 02/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 16.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.10.24 ותכנית אדריכלית מ - 16.12.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש במגרש מסי 103 ובו 337 יחידות דיור ו- 420 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

346 מקומות חניה לרכב פרטי

7 מקומות חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לרכב תפעולי

73 מקומות חניה לאופנועים

854 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

353 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 7 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 5 קומות מרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב תפעולי ברחוב

73 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

854 מקומות חניה לאופניים בקרקע ובמרתף

מתכנן תנועה משרד דגש

חוות דעת:

עמ' 71

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

הסדרי תנועה וחניה, חישוב דרישת התקן מתוכננים בהתאם לתא/תעא/תמ"ל 3001 (103) - מגרש 103, אשכול, שדה דב

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 16.11.2025

נטען אישורו של מאיר ראובן לתכנון על ידי:
מערכת פניאומטית, שוטים נפרדים למסחר ולמגורים
מעליות אשפה, 5 ביתני אשפה ומיזוג אויר.
מכבש קרטונים ו-5 עגלות רשת.
כמות העגלות תקבע בשלב הגמר.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.05.2025

אין עצים במגרש
יש לטעת 49 עצים חדשים
סכימת חלחול תקינה
מתוכננות רצועות לגינון ולנטיעת עצים במרווחים מערבי צפוני ומזרחי, בנוסף מתוכנן איזור משמעותי לנטיעת עצים בחלק המזרחי בתחום קוי הבניין ובעומק של כ-5 מ' שינוקז למרווח המזרחי.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 26.05.2025

מתוכננים פירי מנדוף למסחר

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 22.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 26.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - נסגר בתיאום מוקדם 331813 ע"י קארין קרפ חיבורים בוצעו במסגרת חידוש תשתיות עירוניות בשדה דב בפיקוח CPM ומחלקת תכנון.

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.

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 02.11.2025)

המלצה לתת היתר
ממליץ לאשר מבחינה עיצובית ובתנאי התאמה לתכנית העיצוב בדגש על הנושאים הבאים:

יש לוודא עם היחידה לתכנון בר קיימא שהפתחים בקיר הסלארי בשטח הגינון מעל מרתף 2- מספקים לניקוז המים.

תנאי לתעודת גמר- תחנה בודקת אדריכל העיר

אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה.
באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.

בברכה,

זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 20.11.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים למגורים מסחר במגרש 103 ביחידת תכנון 3 מכוח תמ"ל 3001 ותע"א/תמ"ל 3001(103), מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 337 יח"ד סה"כ.
לפי הפרוט הבא:

- הבניין הדרומי S2 + S1 - ממוקם לאורך הפאה הדרומית של המגרש, ומחולק לשני טיפוסים בניין בעלי גרעין נפרד. בנייה מרקמית בצידו המזרחי ומגדל קומות בצידו המערבי. 2 הקומות הראשונות (קומת הקרקע + קומה 1) של הבניין מופרדות, עם מעבר ברוחב של מעל ל-8 מטרים בהתאם להוראות ותשריט תמ"ל 3001.
- הבנייה המרקמית (S2) מוצעת בגובה של 9 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 7 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 39 יח"ד.
- המגדל (S1) מוצע בגובה של 36 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 34 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.
- לאורך הפאה הדרומית של 2 טיפוסים הבינוי מתוכננת חזית מסחרית פעילה עם קולונדה ברוחב של 5 מטרים (הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל), בהתאם להוראות תמ"ל 3001.
- הבניין הדרומי N2 + N1 - ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש, כולו בבניה מרקמית. בחלקו המזרחי בנייה מרקמית גבוהה (מגדלון), ובחלקו המערבי בנייה מרקמית נמוכה.
- קומת הקרקע של הבניין רציפה וכוללת גרעיני בניין נפרדים עבור המרקמי הנמוך והמגדלון.
- הבנייה המרקמית הנמוכה (N2) בגובה של 9 קומות, קומת הקרקע וקומת ביניים חלקית עבור שטחים לרווחת הדיירים ומבואת כניסה, 7 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 31 יח"ד.
- המגדלון (N1) מוצע בגובה של 17 קומות, קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, קומת ביניים חלקית עבור מערכות טכניות לבריכת השחיה, 15 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.
- על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מערבית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו ובכל השטח הפנוי מבינוי בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הסדרת קומת ביניים חלקית בתוך גובה קומת הקרקע המותר (ללא שינוי מגובה קומת הקרקע המותר בתב"ע ובתכנית העיצוב) לצורך הסדרת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, בהתאם להוראות תכנית העיצוב ולנספח הארכיטקטוני.
 2. הגבהת קומה 7 בכל הבניינים לגובה (ברוטו) 5.15 מטרים, לעומת 4 מטרים המותרים בתב"ע.
 3. הגבהת קומות 33 + 34 במגדל S1 לגובה (ברוטו) 4.5 מטרים, לעומת 4 מטרים המותרים בתב"ע.
 4. בניית 4 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג, לפי הפירוט:
- א. בקומה 8 בחלק המרקמי הנמוך של בניין הצפוני (N2) בשטח של כ-27 מ"ר.

ב. בקומה 8 בחלק המרקמי של בניין הצפוני (S2) בשטח של כ-28 מ"ר.

ג. בקומה 33 של מגדל S1 בשטח של כ-22 מ"ר.

ד. בקומה 34 של מגדל S1 בשטח של כ-43 מ"ר.

בכפוף לכל דין, 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	הטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 2. רישום חניות המסחר לשימוש מסחרי בלבד וכבלתי ניתנות להצמדה לשימוש מגורים או לשימוש מסחר. 3. רישום חניות המגורים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום שטחי המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 5. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו בכל השטח הפנוי מבינוי. 6. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניינים. 7. רישום הדיורית כצמודה ליחידת האם וכבלתי ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
6	הטענת תוכנית החתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל או שליחת הודעה למנהל מקרקעי ישראל לפי תקנה 36ד'
7	(1) חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים
	(2) בהתאם להוראות תמ"ל 3001 נדרש לרשום זיקת הנאה. יש לתכנן את כל התשתיות עבור המגרש הפרטי לרבות שוחות ביוב ואינסטלציה במגרש הפרטי בלבד. לא יאושרו תשתיות פרטיות מכל סוג שהוא במגרש שיעודו דרך, שצ"פ ומבני ציבור שבבעלות עיריית ת"א יפו. ככל ולא ימצא פתרון במגרש הפרטי וקיימת זיקת הנאה לציבור ניתן יהיה לשקול את הדרישה והנ"ל בכפוף לאישור התוכניות ע"י חב' מי אביבים התאגיד העירוני, לאחר שבדק ומצא כי אין פתרון אחר ותכנון השוחות במגרש הפרטי בלתי אפשרי רק אז יינתן על ידם אישור לתכנון שוחות ביוב בזיקת הנאה ובכפוף לחתימת הבעלים על כתב התחייבות שיועבר לכם ע"י מי אביבים והבעלים מתחייבים שהאחריות על תיקון השוחות בזמן מפגע בזיקת ההנאה תחול עליהם ועל אחריותם הבלעדית. חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה. -סימון זיקת ההנאה בתוכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב. -יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש.

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

#	התנאי
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	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.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	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 (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
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רשות הכבאות
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 2. רישום חניות המסחר לשימוש מסחרי בלבד וככלתי ניתנות להצמדה לשימוש מגורים או לשימוש מסחר. 3. רישום חניות המגורים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום שטחי המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 5. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו בכל השטח הפנוי מבניו. 6. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניינים. 7. רישום הדיוורית כצמודה ליחידת האם וככלתי ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 49 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
8	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) אישור אגף הנכסים . (3) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה.
9	אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.
10	חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים (1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלנה דוידזון: פרויקט שדה דב, מדובר על 2 בניינים - אחד מגדל 36 קומות ובנייה מרחבית 9, מגדל 17 קומות ובנייה מרחבית, 337 יחידות דיור. אנחנו מאשרים הקלות 4 בריכות שחייה, הסדרת קומת ביניים בתוך קומת קרקע גבוהה, אין התנגדויות ואנחנו ממליצים על הבקשה.
אלחנן זבולון: מה חוות הדעת של איכות הסביבה?
אלנה דוידזון: שאלה טובה.

שרה בובליל: נושא הזיהום נבדק אחרי וועדה בשלב בקרת התכן.

אודי כרמלי: בתנאים ומתן היתר, לא יוכלו להוציא היתר ללא אישור של היחידה הסביבתית המקומית בניגוד לעמדת איכות הסביבה, צריך לזכור בדיגומים שנעשו בתוך שדה דב.
ראובן לדיאנסקי: אני מבין את מה שאתה אומר לגבי האישור של היחידה הסביבתית, יחד עם זאת זה נושא שנמצא על סדר היום, גם ציבורי וגם סביבתית. ברגע שאנחנו נותנים אור ירוק, וזה נופל על אנשי מקצוע, אנחנו יכולים לעמוד לתת יותר לחצים, זה לא הוגן שעשינו את זה על השולחן שלהם, ולא להתמודד כאן בשולחן הוועדה. החשיפה הזאת או לשים אותם במקום, אתם תחליטו ברמה המקצועית, יכול להיות שיש כאן הרבה אפור.
אודי כרמלי: במידה וייעשה כאן משהו שיסתור את מגמות החוק, אף אחד כאן מהחדר לא יתן מענה ודין כלפי החוק, אלא אני זה שילך לחקירה במשטרה, אני זה שיתן את הדין. היחידה הסביבתית זה לא ההם, זה אני, מי שחותם על כל היתר בנייה, זה אני, האחריות היא שלי. מה שנמצא כאן בפניך, אתה נמצא בדיון של הוועדה המקומית לבקשות שאינן תואמות את התב"ע באופן מלא. אותה בקשה בדיוק ברשות רישוי, בשדה דב שאתם לא רואים בכלל.

ראובן לדיאנסקי: מה שאני לא רואה וזה בסמכות הרישוי רישוי, לי אין בעיה עם זה. היועצת המשפטית לימדה אותי שיש פה הפרדת רשויות והיא יושבת ברשות הרישוי.
לכן ההערה שלך לגבי הנושא היא הערה חשובה, מתייחסים בזה בשיא הרצינות.
למה אנחנו לא עושים את זה הפוך? למה לא רואים את ההמלצה של היחידה הסביבתית.
הנוהל בעבודה בהוצאת היתר בנייה, אתה מקבל את אישור הוועדה לבקשה לכל היבטי התכן, שהם לכאורה היבטים טכניים, זה אך ורק עבודה מול החוק והתקנים. אני לא אהפוך את הסדר עכשיו.
אודי כרמלי: אם לא היה דגל ואם לא היה פרסומים ולא היו מעלים את הסוגיה של זיהום הקרקע, אז אני לא הייתי מעלה את זה. ברגע שיש פה איזה רמזור או תמרור, אני כחבר וועדה שואל את עצמי, למה אני צריך לתת חתימה או אישור שלי ולהשאיר את זה בידיים של היחידה לאיכות הסביבה.

אבל אתה רוצה שההחלטה האם פרויקט כזה דורש תיאור סביבה כן או לא, תהיה בידך?

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שאישור הוועדה בהקשר זה, יהיה אחרי שיהיה חוות דעת מקצועית.

אודי כרמלי: אבל האישור הוועדה מול הנושא המרחבי, אנחנו נוגעים בתשתית הוועדה המקומית, אתה נותן אישור לנושא המרחבי, לא לנושא התכן.

ראובן לדיאנסקי: אני מבין את מה שאתה אומר, אבל פה יש עננה מרחפת, אני רוצה לראות את חוות הדעת של אנשי המקצוע שאני יכול לסמוך עליה, לראות את זה לפני שמאשרים את זה בוועדה.
אודי כרמלי: המשמעות של מה שאתה אומר זה מנגנון שלא קיים בחוק, הוא עובד בצורה מסוימת, מה שאתה אומר, מכניס את כל אזור שדה דב לקפאון מוחלט, כי אני לא יודע להביא בקשה שלא עברה אישור וועדה למכון בקרה או ליחידה סביבתית.

ראובן לדיאנסקי: אם אתה לא יודע לייצר את חוות הדעת המקצועית לוועדה.

אודי כרמלי: כי אני לא בונה תהליך רישוי חדש שאין לו סימוכין בחוק. תקנות החוק מסבירות לי מתי אני מגיע לוועדה, מתי אני מגיע ליחיד בקרה, מתי אני מגיע לחוות דעת מקצועית סביבתית, זה לפי החוק.

ראובן לדיאנסקי: זה אומר שהחוק קובע שבדיון בוועדה המקומית לצורך אישור מתן היתר, אנחנו יכולים להסתפק בזה שהכל נמצא באויר וחווה הדעת המקצועית ינתנו אחרי שאנחנו ניתן חותמת.

אודי כרמלי: תחשוב כמה היבטים שנוגעים לחיי אדם, אתה לכאורה בכל בקשה כאן מרים יד, לא מרים יד, אתה בכלל לא מעורב, היבטים קונסטרוקציה, היבטים תשתיות, אתה מסתכל על זה?

ראובן לדיאנסקי: אני הייתי מסתכל על זה אם היו מרימים לי דגל. אם היו אומרים שבמקום מסוים יש בעייה מסוימת קשה, שהתפרסמה לצורך העניין ואולי יש מחלוקת מה עוצמת הזיהום, אז הייתי אומר שיש פה בעייה מסוימת שכבר הוגדרה כבעייה, אני רוצה לראות איך מתמודדים איתה?

אודי כרמלי: האמירה שלך היא סופר בעייתית, אני מבין את הכוונה, המשמעות מה שאתה אומר, אם אני מקבל מה שאתה אומר עכשיו, אני מודיע שאני מפסיק את עבודת הוועדה המקומית בהיתרי בנייה בשדה דב. **מיטל להבי:** בוא נחשוב מחוץ לקופסא, כמו שהוא אמר הרימו דגל ציבורי, יש אפשרות לאשר את התוכנית הזאת ולהגיד בסעיף הספציפי תחזרו רק כדי שנקרא את חוות הדעת.

אודי כרמלי: למה את רוצה לראות את זה?

מיטל להבי: כי זאת סוגייה ציבורית, אז תן לי להציע עוד הצעה, קח את הנושא שהורם לו דגל ציבורי, ותחליט להביא אותו לדיון, שתבוא היחידה לאיכות הסביבה.

אמרתם את זה בתחילת הדיון.

אודי כרמלי: אני אמרתי בתחילת הדיון, לכל היבטי זיהום הקרקע לכל מפות הדיגומים שיש לנו כרגע המידע שקיים כיום, אין שום בעייה להציג אותו כאן.

ראובן לדיאנסקי: לבקש לקיים דיון אצל יו"ר הוועדה בסוגיה הזאת בהקשר של מתן היתר בוועדה, בתא שטח "שדה דב" לאור סוגיית הזיהום הקיימת ואיך צריך לנהל את סדר הדברים, האם אנחנו מאשרים ואחר כך מקבלים חוות דעת של היחידה הסביבתית, או שהיחידה הסביבתית נותנת חוות דעת ואנחנו מאשרים.

אלחנן זבולון: לאשר את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים למגורים מסחר במגרש 103 ביחידת תכנון 3 מכוח תמ"ל 3001 וות"א/תמ"ל 3001(103), מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 337 יח"ד סה"כ . לפי הפרוט הבא:

- **הבניין הדרומי S1 + S2 - ממוקם לאורך הפאה הדרומית של המגרש, ומחולק לשני טיפוסים בניין בעלי גרעין נפרד. בנייה מרקמית בצידו המזרחי ומגדל קומות בצידו המערבי. 2 הקומות הראשונות (קומת הקרקע + קומה 1) של הבניין מופרדות, עם מעבר ברוחב של מעל ל-8 מטרים בהתאם להוראות ותשריט תמ"ל 3001.**
- **הבנייה המרקמית (S2) מוצעת בגובה של 9 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 7 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 39 יח"ד.**
- **המגדל (S1) מוצע בגובה של 36 קומות: קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, 34 קומות מגורים וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.**
- **לאורך הפאה הדרומית של 2 טיפוסים הבינוי מתוכננת חזית מסחרית פעילה עם קולונדה ברוחב של 5 מטרים (הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל), בהתאם להוראות תמ"ל 3001.**
- **הבניין הדרומי N1 + N2 - ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש, כולו בבנייה מרקמית. בחלקו המזרחי בנייה מרקמית גבוהה (מגדלון), ובחלקו המערבי בנייה מרקמית נמוכה.**
- **קומת הקרקע של הבניין רציפה וכוללת גרעיני בניין נפרדים עבור המרקמי הנמוך והמגדלון.**
- **הבנייה המרקמית הנמוכה (N2) בגובה של 9 קומות, קומת הקרקע וקומת ביניים חלקית עבור שטחים לרווחת הדיירים ומבואת כניסה, 7 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 31 יח"ד.**
- **המגדלון (N1) מוצע בגובה של 17 קומות, קומת קרקע למסחר ומבואת כניסה למגורים, קומת ביניים חלקית עבור מערכות טכניות לבריכת השחיה, 15 קומות מגורים, וקומת גג טכנית, עבור 205 יח"ד.**
- **על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מערבית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו ובכל השטח הפנוי מבינוי**

בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

5. הסדרת קומת ביניים חלקית בתוך גובה קומת הקרקע המותר (ללא שינוי מגובה קומת הקרקע המותר בתב"ע ובתכנית העיצוב) לצורך הסדרת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, בהתאם להוראות תכנית העיצוב ולנספח הארכיטקטוני.
6. הגבהת קומה 7 בכל הבניינים לגובה (ברוטו) 5.15 מטרים, לעומת 4 מטרים המותרים בתב"ע.
7. הגבהת קומות 33 + 34 במגדל S1 לגובה (ברוטו) 4.5 מטרים, לעומת 4 מטרים המותרים בתב"ע.
8. בניית 4 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג, לפי הפירוט:
 - א. בקומה 8 בחלק המרקמי הנמוך של בניין הצפוני (N2) בשטח של כ-27 מ"ר.
 - ב. בקומה 8 בחלק המרקמי של בניין הצפוני (S2) בשטח של כ-28 מ"ר.
 - ג. בקומה 33 של מגדל S1 בשטח של כ-22 מ"ר.
 - ד. בקומה 34 של מגדל S1 בשטח של כ-43 מ"ר.

בכפוף לכל דין, 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	הטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 2. רישום חניות המסחר לשימוש מסחרי בלבד וכבלתי ניתנות להצמדה לשימוש מגורים או לשימוש מסחר. 3. רישום חניות המגורים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום שטחי המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 5. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו בכל השטח הפנוי מבינו. 6. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניינים. 7. רישום הדוירית כצמודה ליחידת האם וכבלתי ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
6	הטענת תכנית החתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל או שליחת הודעה למנהל מקרקעי ישראל לפי תקנה 36ד'
7	(1) חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים (2) בהתאם להוראות תמ"ל 3001 נדרש לרשום זיקת הנאה. יש לתכנן את כל התשתיות עבור המגרש הפרטי לרבות שוחות ביוב ואינסטלציה במגרש הפרטי בלבד. לא יאושרו תשתיות פרטיות מכל סוג שהוא במגרש שיעודו דרך, שצ"פ ומבני ציבור שבבעלות עיריית ת"א יפו. ככל ולא ימצא פתרון במגרש הפרטי וקיימת זיקת הנאה לציבור ניתן יהיה לשקול את הדרישה והנ"ל בכפוף לאישור התוכניות ע"י חב' מי אביבים התאגיד העירוני, לאחר שבדק ומצא כי אין פתרון אחר ותכנון השוחות במגרש הפרטי בלתי אפשרי רק אז יינתן על ידם אישור לתכנון שוחות ביוב בזיקת הנאה ובכפוף לחתימת הבעלים על כתב התחייבות שיועבר לכם ע"י מי אביבים והבעלים מתחייבים שהאחריות על תיקון השוחות בזמן מפגע בזיקת ההנאה תחול עליהם ועל אחריותם הבלעדית. - חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה. - סימון זיקת ההנאה בתוכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב. - יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש

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

#	תנאי
	הבניה
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכוניות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	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 (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
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רשות הכבאות
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 2. רישום חניות המסחר לשימוש מסחרי בלבד וככלתי ניתנות להצמדה לשימוש מגורים או לשימוש מסחר. 3. רישום חניות המגורים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום שטחי המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 5. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח הסטיו בכל השטח הפנוי מבניו. 6. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניינים. 7. רישום הדירית כצמודה ליחידת האם וככלתי ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 49 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
8	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) אישור אגף הנכסים. 3) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.
9	חתימה על הסכם מפורט מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת שטחים
10	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2) אישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
11	אישור רשות הכבאות

עמ' 79

מידע: 23-01753 רישוי: 25-0165 ת.בניין: 2437-015

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	26-0538	תאריך הגשה	22/06/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	אליהו מפרארה 4	שכונה	נוה דן	
גוש/חלקה	6637/446	תיק בניין	0837-004	
מס' תב"ע		שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אור לרך ישראל בע"מ (חל"צ)	סמ יעקב 3, גבעת שמואל
בעל זכות בנכס	אורה ווליצר	בנימין מטודלה 63, תל אביב - יפו 6954853
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר אסולין	גולומב 8, רמת גן

מהות הבקשה: (מעיין צפדיה סלמה)

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גן סאנשיין- אור לרך", בדירת מגורים בקומת קרקע, בבניין קיים חד קומתי מעל קומת עמודים חלקית (קוטג') עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

יח"ד אחת בת 3 חדרים בקומת קרקע מעל קומת עמודים חלקית בחזית העורפית (ללא גובה ראש) , הממוקמת על מגרש שמורכב משתי חלקות; 446 ו- 832 בבעלות פרטית של אותם בעלים. במקום קיימת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, כך ששטח החלקה בעתיד יהיה כ-508 מ"ר. בפועל קיים שימוש בשטח המיועד להשלמת החלקה, אך לא הוצגה הוכחה לכך שנעשה הסדר קרקע. עפ"י תבע 3313 חלקה 832 היא שטח חלקת השלמה עבור חלקה 446 בגוש 6637. האיחוד טרם בוצע.

בחצר קיים מחסן זמני לחומרי בנין בשטח של 18 מ"ר לפי היתר מס 227.

לפי תכנית 1821 שיעור הבניה לא יעלה על 20% לקומה ובסה"כ 40% משטח החלקה בשתי הקומות יחד ויבטלו כל בנייני העזר.

מביקורת שנערכה ע"י פיקוח בניה בתאריך 13/07/2026 נמצא כי;

- המחסן קיים ומיועד לשימוש הגן. במחסן מותקנים שירותים ומזגן. בצמוד למחסן נבנתה ללא היתר סככה מבטון מעל עמודים בשטח של כ-6 מ"ר.
- הבניה הבלתי חוקית אשר קיבלה אישור בדיעבד ע"י הועדה המקומית (במסגרת בקשה 17-0824) שלא הוצא לגביה היתר עבודה , עדיין קיימת במקום. ובנוסף במרפסת הצמודה לבניה הנ"ל, בוצע קירוי וסגירת המרפסת ללא היתר, הדבר מהווה תוספת שטח.
- במרווח הצדדי-מזרחי, קיים ממ"ד שנבנה ללא היתר עד לגבול המגרש הצדדי המזרחי ולא הוצג פטור מהיתר ע"י פיקוד העורף.

ממחלקת פיקוח על הבניה, נמסר שהוחלט לנקוט בהליכי אכיפה ולהוציא צו הריסה מנהלי בגין תוספת הבניה המתבצעת במרפסת הצמודה לכניסה למבנה. בנוסף, בכל הנוגע לממ"ד, יחל הליך משפטי בנושא.

גן לא פעיל. המקום בשיפוצים**ממצאי תיק בניין:**

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		228	09/06/1954	הקמת בניין בן קומה אחת המכיל דירה בת 2 חדרים, ח"ש וגדר.
		227	09/06/1954	הקמת מחסן זמני בחצר לחומרי בניין.
		721	11/01/1966	הוספת סככה למכונית בחצר.
		879	01/12/1954	שינויים והוספה בבניין בן קומה אחת מדירה בת 2 חדרים וח"ש לדירה בת 3 חדרים וח"ש.
09-1929	24/11/2009			שימוש חורג ממגורים לגן ילדים. נדחה בוועדה
10-1551	10/10/2010			שימוש חורג לגן ילדים. אושר בוועדה בתנאים. התקיים דיון נוסף לביטול תנאי 5 וזאת לאור התחייבות בעלת הנכס להריסת תוספת בניה בקיר המזרחי שנבנה ללא היתר לפני הוצאת היתר. לא הוצא היתר
12-0885	20/05/2012			הארכת תוקף החלטת ועדה לבקשה מס 10-1551 + שינוי שם מבקש. לא הוצא היתר.
13-1700	02/09/2013	13-1538	07/01/2014	הארכה חריגה לבקשה מס 10-1551 לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים. הוצא היתר לתקופה של 5 שנים, עד לתאריך 6.4.16.
17-0824	22/05/2017			שימוש חורג ל-10 שנים ממגורים לגן ילדים + אישור בדיעבד של תוספת בניה, הבקשה אושרה כהקלות הבאות : העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע (עד 3%), - הגבהת גדרות בגבול המגרש צדדי מערבי ואחורי עד - 2 מ', אך טרם הוצא היתר.
19-0593	12/05/2019			הארכת תוקף לבקשה מס' 17-0824. לא הוצא היתר.
20-0242	12/02/2020			הארכת תוקף חריגה לבקשה 17-0824. לא הוצא היתר.

בעלויות:

מדובר במגרש המורכב משתי חלקות (446, 832) בבעלות פרטית של אותם בעלים. הבקשה הוגשה בחתימת הבעלים של שתי החלקות. טרם בוצע איחוד חלקות.

הערות נוספות:

הוגשו ע"י מבקש ההיתר המסמכים הבאים כנדרש לפי סעיף 2151 לחוק:

- בקשה חתומה להפעלת היתר עבור מעון יום ל- 36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי זכות.
- התחייבות להגשת רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף

שנת הלימודים תשפ"ו.
הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.
הגן מבוקש בקומת קרקע.
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 151ב לחוק:
- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בין התאריכים 20/05/2026-04/06/2026. - משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 11/06/2026.
התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אלעזר בסמן -	הפעלת מעון יום ל-36 פעוטות בלב אזור מגורים צפוף תסב נזק חסר תקנה לאיכות חיי הדיירים, בעיקר בשל מטרדי רעש קיצוניים שיפגעו אנושות ביכולת הריכוז והעבודה מהבית. מעבר למטרד האקוסטי, המיזם יגרור עומסי תנועה חריגים, חניות כפולות על המדרכות וסיכונים בטיחותיים ממשיים להולכי הרגל, שכן תשתית הרחוב אינה ערוכה לקליטת עשרות רכבים בשעות השיא. לאור הפגיעה הקשה ברווחת השכנים וחוסר ההתאמה המבני והתחבורתי, יש לדחות את הבקשה.
2	נאוה קונוביץ - אשכנזי ישראל 9, תל אביב - יפו 6986427	התנגדות זהה להתנגדות מס' 1
3	עו"ד נעם קולודני - ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	התנגדות זו מוגשת בשמם של 11 בעלי דירות הגובלים בנכס נשוא הבקשה (צורך ייפוי כח) מתנגדים נחרצות למתן היתר להפעלת מעון יום ל-36 פעוטות, בטענה כי צמידות המבנים הקיצונית והיעדר שטחי חיץ יוצרים כשל תכנוני המפקיע את פרטיותם ומייצר מטרדי רעש בלתי נסבלים ("תיבת תהודה") . המתנגדים מדגישים כי מדובר ברחוב חד-סטרי צר ללא תשתית חניה או פריקה בטוחה, כפי שמוכח בצילומי אוויר (נספח ה'), וכי הבקשה מתעלמת מפקיעת היתר קודם (נספח א'), מהודאות המבקש בעבר על היעדר פתרונות חניה וכניסה נפרדת (נספח ג') ומספקות לגבי עמידה בתנאי סף סטטוטוריים של המבנה. לאור זאת, ובגיבוי תצהיר (נספח 5), הם דורשים

#	מתנגדים	נימוק
		את דחיית הבקשה וביצוע ביקורת פיקוח מיידית, או לחלופין קביעת תנאים מחמירים הכוללים איסור שימוש בחצר, הפחתה דרסטית במספר הילדים, הגבלת ההיתר לשנה אחת כ"תקופת מבחן" והפקדת ערבות בנקאית גבוהה, חו"ד אקוסטית ותנועתית ע"ח המבקש ומנגנון פיקוח שוטף.

התייחסות להתנגדויות:

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 14.07.2026)
המבוקש בהליך בניה
ביקרתי בכתובת הנ"ל ואלו הממצאים:

בהתאם לתוכנית שצורפה לביקורת, הבנייה אשר בעבר קיבלה אישור ועדה בלבד עדיין קיימת במקום.
בנוסף, במרפסת הצמודה לבנייה האמורה מבוצעת תוספת בנייה חדשה ללא היתר.
בנוגע למחסן בחצר, שלגביו הוצא היתר זמני, נכון למועד הביקורת הוא עדיין קיים בשטח ומיועד לשימוש עתידי של הגן.
לגבי הממ"ד, לאחר בירור עם מאיר, נכון למועד זה אין בידיו היתר מטעם פיקוד העורף.
רצ"ב תמונות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעיין צפדיה סלמה)

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאור חריגות בניה שבוצעו בנכס בעבר ואינן הוסדרו כדין ובנוסף נבנו חריגות בניה נוספות שמבוצעות בימים אלו לרבות ממ"ד שהוקם ללא אישור מפיקוד העורף וללא היתר ולכן לא ניתן לאשר המבוקש ולהתעלם מחריגות הבניה הקיימות בנכס.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלנה דוידזון: מדברים על בקשה להקמת גן ילדים לפי סעיף 151 (ב) בבית פרטי, אני רוצה להדגיש שב2017 אנחנו אישרנו בקשה לשימוש חורג במסגרת הקלה, גם במסגרת ההקלה היה אישור לחריגות בנייה שבנו בדיעבד, אישרנו שימוש חורג לגן ילדים ל-10 שנים, לא מולאו כל הדרישות אני רוצה שהגן מתנהל משנת 2017, לא מולאו כל הדרישות, ולא יצא היתר. הגענו לשנת 2026, לפי סעיף 151 (ב) קיבלנו דוח מהפיקוח שנבנה ממ"ד עד קו בניין הצדדי, בניגוד לתמ"א 40, יש חריגות בנייה שעדיין לא קיבלו אישור בדיעבד. אנחנו חושבים לא נכון לאשר גן לילדים ולהתעלם מכל החריגות בנייה, כי הבית נמצא בבעלות פרטית.

מיטל להבי: הבנייה הלא חוקית קיבלה אישור בדיעבד, היא היתה קיימת כשנכנסו לגן. הממ"ד נבנה מת"א 40. **אלנה דוידזון:** לא יכולה לאשר קו בניין 0, אם הוא מבקש לפי תקנות החוק, לא לפי תמ"א 40, אבל הוא לא ביקש לבנות ממ"ד מעבר לקו בניין.

מיטל להבי: הבנייה הלא חוקית קיבלה אישור בדיעבד, זאת אומרת שהיא הייתה קיימת כשהם נכנסו לגן. **אלנה דוידזון:** אם הם יגישו בקשה לאישור הממ"ד בדיעבד, אני לא יכולה לאשר עד קו בניין 0. אם הוא מבקש לפי תקנות החוק, אני יכולה, לא לפי תמ"א 40.

מיטל להבי: מה זאת אומרת אם היה מבקש לפי תקנות החוק?

אלנה דוידזון: חוק תכנון הבנייה, במסגרת הקלה, נאפשר בניית ממ"ד עד קו בניין 0. אני מציגה את המציאות בשטח.

מיטל להבי: האם מדובר בסטייה ניכרת.

הראלה אברהם אוזן: אישרנו שימוש חורג לגן ילדים בהתאם לתוכנית שאנחנו אישרנו, הוא לא טרח להוציא בקשה להיתר בצורה מסודרת.

מיטל להבי: הוא יכול היה להוציא היתר על המחסן הזה?

הראלה אברהם אוזן: בוודאי. לאישור של השימוש הוא לא הוציא היתר. יש פה סקירה, יש ממצאי תיק בניין, במאי 2017 הוא הגיש בקשה בהתאם לתב"ע שאישרנו. אנחנו במאי 2017 אישרנו לו שימוש חורג בהתאם לתב"ע שהוועדה אישרה. עוד לפני כן, הוא כבר מ-2010, 16 שנה הוא עושה שימוש עבור גן ילדים.

תמיר קהילה: אם תשימי לב, רשום פה שלא הציגו גם את הפטור של פיקוד העורף, ואגב התחלנו תהליך מול של עבודה מול החקירות של משרד העבודה, ורק שלשום היה לנו שיח עם עורך הבקשה שזייף חתימות של פיקוד העורף, ואנשים בנו ממ"דים במאות שקלים, אנחנו פועלים מול תושבים, אנחנו בודקים איך מרימים את הדגלים מראש, כדי שלא ייגרם עוגמת נפש.

מיטל להבי: יכול להיות שאנחנו צריכים לעשות עבודה על הנושא של הגנים הפרטיים, אנחנו רוצים שהם יעבדו בזמן חירום. ולנסות לראות איך מייצרים הוראות מרחביות שמאפשרות הקמה של ממ"ד. אז יכול להיות שצריך לעשות איזשהו פתרון. **אלחנן זבולון:** חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0014 מתאריך 05/08/2026

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאור חריגות בניה שבוצעו בנכס בעבר ואינן הוסדרו כדין ובנוסף נבנו חריגות בניה נוספות שמבוצעות בימים אלו לרבות ממ"ד שהוקם ללא אישור מפיקוד העורף וללא היתר ולכן לא ניתן לאשר המבוקש ולהתעלם מחריגות הבניה הקיימות בנכס. הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0159	תאריך הגשה	22/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	ירמיהו הנביא 31	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/22, 6963/21	תיק בניין	0199-031
מס' תב"ע	2052 א, 3616 א, 58 ע, 1 תמ"מ 2/5	שטח המגרש	287.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ט.ל.י מעוז פרויקטים	שחף 5, אבן יהודה 4051969
בעל זכות בנכס	ברכה ברנקין	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	גאולה יפת	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	פנינה תנעמי	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	מרדכי פלג	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	יאיר קירשנבאום	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	שוטה מירילשוילי	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	אבישג גנוסר	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	מור חוסיד	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	אברהם מירון	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	אופיר קניג	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	צביה שפירא	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	קורין שפירא	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	סמדר גואטה	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	ענת שרה קורן	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	עדי שחור	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	רון בינה	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	רון חיים חוסיד	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	רחל פלג	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
בעל זכות בנכס	אסף יוסף ברדה	ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419
בעל זכות בנכס	אלברטו קביליה	ירמיהו הנביא 33, תל אביב - יפו 6259423
עורך ראשי	יפתח וקס	לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	טלי בוקרה לבקוביץ	ת.ד. 806, אבן יהודה

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

1. איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 6963.
2. הריסת 2 בנייני מגורים ומסחר בקרקע, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות בני 3 קומות וקומות גג חלקיות מעל מקלטים במרתף הכוללים 3 חנויות ו- 12 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין

מגורים בשטח חלקה מאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד, הכוללים:

בקומת מרתף (2-): חדר טרפו וחדר חשמל.

בקומת מרתף (1-): שטחים גלויים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים בבעלות פרטית.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף. בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.

על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

מצב קיים:

שני בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף (חלקות 21 ו-22 בגוש 6963), המיועדים להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		354	1956	בכתובת ירמיהו 31: הקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, המכיל: במרתף: מקלט. בקומת הקרקע: חנות ו-2 יח"ד. בקומות ב'-ג': 2 יח"ד בכל קומה. בקומה ד': יח"ד אחת וחדר כביסה. סה"כ בבניין 7 יח"ד.
		890	1967	בכתובת ירמיהו 33: הקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, המכיל: במרתף: מקלט וחדר מכונות. בקומת הקרקע: 2 חנויות ויח"ד אחת. בקומות ב'-ג': 2 יח"ד בכל קומה. בקומה ד': יח"ד אחת וחדר כביסה. סה"כ בבניין 6 יח"ד.

בעלויות:

בכתובת ירמיהו 31:
הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י 8 מבעלי הזכויות (בשלמות), נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות ע"י אחד מבעלי הזכות בנכס.

בכתובת ירמיהו 33:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י 4 מבעלי הזכויות (בשלמות), נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה - רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' ירמיהו:	4.00 מ'.	4.00 מ'.	
צדדי צפוני:	2.50 מ'.	2.50 מ'.	
צדדי דרומי:	2.50 מ'.	2.50 מ'.	
אחורי:	4.50 מ'.	4.50 מ'.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	28.1%, בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מסחר, מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם למותר בתכנית.	
קומה מסחרית חזית קדמית קומת הקרקע:	שקופה ושאינה בולטת ממישור חזית הבניין. פיר לארובות אוורור.	בהתאם להוראות התכנית. מינדוף מסחר עובר דרך פיר בלובי הקומתי עד לגג העליון.	
צפיפות מס' יחידות מותר:	לפי מקדם צפיפות של 65 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1942 מ"ר) = 30 יח"ד.	22 יח"ד, בהתאם למותר בתכנית.	
גובה קומה:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ'	4.40, בהתאם למותר בתכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית: עד 3.30 מ'	3.30 מ' בין רצפות, בהתאם למותר בתכנית.	
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לחזית אחורית:	3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג. 4.50 מ'. 4.50 מ'. בהתאם למותר בתכנית.	
מרפסות קדמי לרחוב ירמיהו הנביא: אחורי:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ'. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (264 מ"ר).	1.60 מ'. 1.60 מ'. סך שטח המרפסות הממוצע הינו 11.6 מ"ר למרפסת (סה"כ 255 מ"ר). בהתאם להוראות התכנית.	
ממוצע שטח שטח מקסימלי:	לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד.		
מצללה:	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. 3.00 מ' כולל גובה קורה.	1.3 מ'. בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים:	לכל דירה: בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתכוננות ע"ג גג עליון.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מסתורי כביסה:	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם למותר בתכנית.	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין. גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.	19 מתקנים סולאריים עבור 22 דירות ויחידת מסחר על הגג העליון. צורף אישור יועץ אינסטלציה. דרך גרעין המדרגות המשותף.	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: 1. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. 2. יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות.	מוצעת בריכת שחייה ע"ג מרפסת גג קדמית דרומית הכוללת נסיגות של 1.00 מ' (נטו) ממעקות גג קדמיות. הוצג פרט בריכה - כולל פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.	
מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34	- אישור רשות נחל הירקון. - אישור רשות הניקוז. - נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית). - כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה. - רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור.	- אישור רשות נחל הירקון אינו בתוקף. יש להמציא אישור חדש. - אישור רשות הניקוז אינו בתוקף. יש להמציא אישור חדש. - בהתאם לנדרש. - הוצג כתב התחייבות בהתאם לנדרש. - ייכתב כתנאי בהיתר.	- אישור רשות נחל הירקון אינו בתוקף. יש להמציא אישור חדש. יינתן כתנאי טכני. - אישור רשות הניקוז אינו בתוקף. יש להמציא אישור חדש. יינתן כתנאי טכני.

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות. בהתאם למותר בתכנית.	

עמ' 90

מידע: 24-01091 רישוי: 25-0159 ת.בניין: 0199-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות).	3.20 מ' בקומה 1-. 2.60 מ' בקומה 2-. בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בקומת מרתף (2-): חדר טרפו וחדר חשמל. בקומת מרתף (1-): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים בבעלות פרטית.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (22) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	16 מחסנים בבעלות פרטית. בהתאם להוראות התכנית.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים. ברחובות בייעוד מסחרי, ניתן להמליץ עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש.	לפי חישוב עורך הבקשה: 74 מ"ר עבור חלחול מי הגר עילי, המהווים 13% משטח המגרש. בהתאם להוראות התכנית (רחוב בייעוד מסחרי).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מוצעת מצללה בשטח של עד 20 מ"ר, בהתאם למותר.		X	שטח המצללה
הוצגה פריסת גדרות. גובה הגדרות בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.		X	פיתוח שטח /גדרות
0.10 מ' מעל מפלס הרחוב. בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.		X	מפלס כניסה קובעת
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.65 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		X	מסתורים
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון.		X	מזגנים
תוכננו 19 מתקנים סולאריים עבור 22 דירות ויחידת מסחר על הגג העליון. צורף אישור יועץ אינסטלציה.		X	מתקנים סולאריים
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום		X	דודי אגירה

הערות	לא	כן
מסתורי כביסה – בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616 א'- אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה). הערות: 1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך שתכנון המרתף יבוצע ללא עוגנים זמניים. 2. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבניה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ", כנדרש בהוראות סעיף 6.5'ז בתכנית 3616 א'. 3. הבקשה להיתר קודמה עם כניסה לחניה מרחוב ירמיהו בהתאם לאמור בתיק מידע שנמסר לבקשה. בהחלטת הוועדה מיום 18.3.26 בעניין מדיניות כניסה לחניה ברחובות מסחריים נקבע: "... בנוגע לתיקי מידע שהיו בתוקף במועד אישור המדיניות אך טרם נפתחה עבורן בקשה להיתר, מדיניות זו תחול עליהם. ככל שבמועד אישור המדיניות קיימות בקשות להיתר שטרם ניתנה בהן החלטה, שיצא להן תיק מידע המאפשר גישה לחניה מהרחוב המסחרי/ מחזית מסחרית, בקשות אלו יבחנו באופן נקודתי בחו"ד תכנונית פרטנית כחלק מהמלצת מה"ע לבקשה להיתר". על פי חו"ד צוות תכנון מרכז, יש להימנע מאישור הגישה לחניה מהרחוב ועל חשבון החזית המסחרית. מתוך 14 היתרי בנייה שיצאו לאורך הרחוב, רק בשני מבנים בוצעה כניסה לחניה מהרחוב: האחד נבנה ואושר, טרום אישור תכנית הרובעים, בשנת 2009, והשני – היתר משנת 2019, שאושר במסגרת בקשה לבנייה בקיר משותף וכולל חניה רובוטית. בתפיסה המרחבית-אורבנית ההולכת ומתגבשת, לרחוב ירמיהו תפקיד מרכזי כרחוב מסחרי עתידי, המחבר בין פארק הירקון לנמל ומהווה ציר תנועה המנקז אליו תנועות מרחובות דיזנגוף, בן יהודה והירקון. לאור האמור לא הומלץ על תכנון החניה המבוקשת והבקשה להיתר תוקנה בהתאם.
--

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שבתאי מירון {מירילשויילי שוטה} -	בתאריך 05/03/2025 הוגשה התנגדותו של בעל זכויות הרשום בתת חלקה מס' 1 בנכס נשוא הבקשה (ירמיהו 31), להלן עיקרי ההתנגדות: 1. לטענת המתנגד, הפרסום בכתובות נשואות הבקשה נכתב אך ורק על כתובת אחת ובכך היתה משום הטעיה. 2. לטענת המתנגד, הבניה תפגע במצבו הבריאותי ובקניינו.
2	שבתאי מרון - ירמיהו הנביא 31, תל אביב - יפו 6259419	בתאריך 10/04/2025 הוגשה התנגדותו של בעל זכויות הרשום בתת חלקה מס' 1 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. לטענת המתנגד, הפרסום בכתובות נשואות הבקשה נכתב אך ורק על כתובת אחת ובכך היתה משום הטעיה. 2. לטענת המתנגד, הבניה תפגע במצבו הבריאותי ובקניינו. 3. לטענת המתנגד, הקמת הבניין תגרום לפגיעה באיכות החיים בסביבה, צפיפות גבוהה מדי, פגיעה בערכי הטבע, בקהילה ואופי השכונה ופגיעה בקניין.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי מדובר על משלוח הודעות ע"פ סעיף 36'ב ולא על פרסום. בתאריך 17/12/2024 בוצע משלוח הודעות הכולל את שני מספרי החלקות	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ובנוסף, בפרסום מתאריך 10/03/2025 נכתב כי מדובר על איחוד חלקות. 2. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.	
2	1. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי מדובר על משלוח הודעות ע"פ סעיף 36' ולא על פרסום. בתאריך 17/12/2024 בוצע משלוח הודעות הכולל את שני מספרי החלקות ובנוסף, בפרסום מתאריך 10/03/2025 נכתב כי מדובר על איחוד חלקות. 2. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך. 3. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הבקשה עומדת בדרישות התב"ע וההנחיות המרחביות החלות במגרש, ובמותר ע"פ חוק התכנון והבניה. עוד יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 30.08.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 30.08.2026**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 9.8.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 1000 מ - 13.8.26**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 23 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו- 100 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25.66 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 22.33 מקומות עבור מגורים ו - 2 מקומות עבור המסחר

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 22.33 מקומות עבור מגורים ו - 2 מקומות עבור המסחר

0 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

23 מקומות חניה לאופניים במרתף

חסר:

25.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
1 מקום לאופנועה

חוות דעת:

המגרש ממוקם ברחוב מסחרי שהוגדר לפי תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים במדרג 1. לפי המדיניות לא תותר כניסה לחניה בחזית הרחובות המסומנים במדרג 1.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **25.66** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 23.06.2026

בבית משותף, ובו מ 22 עד 26 דירות:
כלי אצירה נדרשים:

- 2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 51 - 100 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים:

- 1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר
- 1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
- כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

תחנת אשפה מאושרת

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.08.2024

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 ₪ 12,006.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 8,506.00 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה.
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 23.06.2026

תחנת אדריכל מאושרת
המלצה: לתת היתר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 19.08.2024

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.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	הדר לימון	4.50	14.00	2.50	כריתה	1,103.00
4	פלפלון דמוי אלה	7.50	81.00	4.00	כריתה	9,331.00
5	פיקוס השדרות	9.00	41.00	4.00	שימור	15,413.00
6	פיקוס השדרות	9.00	40.00	4.00	שימור	14,670.00
7	אזדרכת מצויה	13.00	32.00	4.50	כריתה	2,675.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 08.09.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו בבנייה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 09.09.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
לא הוכנה תצ"ר. נדרש הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 21-22, יש להשלים אישור לפני החלטת ועדה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקות 21,22 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן בצהוב להריסה הקיר החורג לחלקה 16 בגוש 6963 בייעוד מבנה ציבור.
סומן תחום זיקת הנאה בקומת הקרקע ובחתך 2-2
סומנה גדר בגובה 1.5מ' בגבול חלקת מבנה הציבור בקומת הקרקע ובחתך 2-2.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

הוטען אישור של איכות הסיבה למיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבור.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה,

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.09.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה ל:

1. איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 6963.
2. הריסת 2 בנייני מגורים ומסחר בקרקע, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות בני 3 קומות וקומות גג חלקיות מעל מקלטים במרתף הכוללים 3 חנויות ו-12 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בשטח חלקה מאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד, הכוללים:
בקומת מרתף (2-): חדר טרפו וחדר חשמל.
בקומת מרתף (1-): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים בבעלות פרטית.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף. בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.

על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

3. לדחות את טענות המתנגד, מהסיבות הבאות:

- בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי מדובר על משלוח הודעות ע"פ סעיף 36' ולא על פרסום.

בתאריך 17/12/2024 בוצע משלוח הודעות הכולל את שני מספרי החלקות ובנוסף, בפרסום מתאריך 10/03/2025 נכתב כי מדובר על איחוד חלקות.

- בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

- בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הבקשה עומדת בדרישות התב"ע וההנחיות המרחביות החלות במגרש, ובמותר ע"פ חוק התכנון והבנייה. עוד יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

4. לאשר פתרון חנייה עבור 24.33 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, 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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
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

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה). כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
3	ד. הדירות בקומת הקרקע לא יפוצלו בעתיד רישום זיקת הנאה בטאבו:
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
8	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
9	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
10	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 12,006.00.
11	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.
11	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#	התנאי
12	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
13	הריסה בפועל של כל החורג.
	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

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 05/08/2026:

שמעון ברנשטיין: להוציא את הבקשה מסדר היום.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0162	תאריך הגשה	22/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	דה האז 28	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/927	תיק בניין	0508-028
מס' תב"ע	1,568,50, 3729, 211 ע	שטח המגרש	1,054.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ח דמרי בעיר בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יודלה מיכה	דה האז 28, תל אביב - יפו 6266711
עורך ראשי	מעוז פרייס	החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף ניר	צמרות 16, הרצליה 4642413
מורשה חתימה מטעם המבקש	אוריה חלמיש	הערכה 57, אריאל 4076024

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

הריסת בנין והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף. עבור 43 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת הקרקע המכיל:

במרתפים: 33 חניות מתוכן 2 חניות נכים, מאגר מים חדר משאבות, 25 מחסנים דירתיים, חניות אופנועים ואופניים, ארונות תקשורת ומונים.

בקומת הכניסה: חנות בודדת, לובי כניסה חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה, שתיים עם חצר צמודה.

בכל גובה הבניין גרעין מעליות ומדרגות ולובאים קומתיים.

בקומות 1-4: 7 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה.

בקומה 5: 6 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.

בקומה 6 (בנסיגה): 4 דירות גג עם מרפסות גג ממ"דים ומסתורי כביסה.

קומה 7 (בנסיגה): 2 דירות פנטאוז וחלק מדירה 39 המחובר במדרגות פינימיות למפלס הדירה בקומה 6.

הדירה הדרומית עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד.

קומת הגג: גג משותף ובו קולטי שמש, מעבי מזגנים, וגנרטור מושתק. וכן מרפסת גג פרטי, המוצמד בגישה מתוך הדירה ובו פאטיו ובריכת שחיה.

בחצר: במרווח הצדדי הצפוני רמפת ירידה לחניונים במרתף, חצר משותפת עם גינות ועץ לשימור, חניות אופניים, פירי שחרור עשן, שביל פינוי אשפה, פילר חשמל וגמל מים. פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גדרות ומעקות.

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.(מבוקש להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		583	18/2/1950	הקמת בניין בן 3 קומות מעל ק. עמודים ומרתף
		3-940758	11/10/94	קיים חדר יציאה לגג
		3-940892	27/10/1994	קיים חדר יציאה לגג
		1-55	24/4/1990	שימוש חורג ממגורים למשרד אדריכלים בקומת הקרקע
		06-0408	6/6/2006	ח. יציאה לגג סגירת מרפסות והגבהת תקרה .

בעלויות:

על פי הרישום בנסח הטאבו הנכס בבעלות קק"ל וחכירת 24 חוכרים.
על מפרט הבקשה חתומים 22 בעלי זכות באמצעות מיופה כוחם עו"ד עידן מנצ'ל. לא חתמו שני בעלי זכות.
הודעות נשלחו לזכאים ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4)- המגרש נמצא ברחוב ראשי- פנקס, בתחום תכנית המסחר 568 (חנות בודדת) ומחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6-21 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	מבוקשות 6-21 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
קווי בניין:			
קדמי:	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	3.00 מ' (במגרש גדול)	3.00 מ'	
צדדי דרומי:	3.00 מ' (במגרש גדול)	3.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ' (במגרש גדול) ב	5.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. במגרש ששטחו גדול מ- 750 מ"ר תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש (ברובע 4).	בהתאם למותר מגרש גדול 50% ממנו בשטח: 526 מ"ר. התכנית המוצעת 526 מ"ר בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . 43 יח"ד = 90 / 3881 מ"ר	מבוקשות 43 יח"ד ויח' מסחר בהתאם למותר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות = 781 מ"ר	מבוקשים 1109 מ"ר שירות המהווים 28.4% בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מוצע בינוי מלא למעט רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ'	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר אופניים חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. כמו כן - מוצעת חנות בודדת ודירות גן.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	לדירות הגן העורפית והדרומית מוצעות חצרות צמודות.	
גובה קומה	קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות.	עד 3.30 מ' בהתאם למותר	
שימושים	מסחר בקומת הקרקע + מגורים: בהתאם להוראות תכנית 568 חנות בודדת - פרושה - חנות שאושרה או תאושר בעתיד בבנין שאין בו חזית מסחרית.	מבוקש בניין מגורים עם חנות בודדת. בהתאם למותר	
קומת גג			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלקית תכסית נסיגות לחזית נסיגות לאחור גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות 3.00 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית. עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' בהתאם למותר . גישה לגג טכני משותף דרך גרעין המדרגות המרכזי בבניין	
מצללה על הגג נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	בהתאם למותר בהתאם למותר	
מרפסות: קו בניין קדמי קו בניין אחורי שטח	עד 1.60 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה עד 1.60 מ' ברובע 4: עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים,	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות קדמיות ואחוריות בשטח 14 מ"ר . וצדדיות בתחום קווי הבניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	בשטח של 12 מ"ר לדירה .	
הוראות בינוי	בקומה 7 נדרשת נסיגה של 3 מ' ללא מרפסת מעליה	מרפסת שחלקה מקורה נמצאת מעבר לשטח הנסיגה ניתן לאשר בהתאם למותר .	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מבוקשת בריכה על הגג בשטח 12.32 מ"ר בהתאם למותר .	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וליחידות המסחר וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מוצעים מעבי מזגנים על גג הבניין . מעבה של יח' המסחר מוצע במסתור לצד חדר האופניים.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מוצעים מסתורי כביסה בתחום הבניין לכל הדירות פראט לדירת קרקע צפונית אשר מציעה פתרון סמוי .	
הוראות	-רוחב חנות לא יפחת מ- 4.0	רוחב החנות בחלקה העיקרי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לבניינים בעלי חזית מסחרית: לפי תכנית 568 המגרש הינו בתחום "חנות בודדת" לפי תכנית 3729א	מ' -החזית המסחרית תהיה שקופה, ללא סגירה קשיחה וללא הבלטה מעבר למישור החזית -לא תותר התקנת מזגנים על החזית הפונה לרחוב -בניית פיר לארובת אוורור בשטח המסחרי -לא יותרו שימושים תפעוליים (מטבח, מחסנים וכול') בחזית הפונה לרחוב -עיצוב החזית, חומרי גמר, שילוט והצללה יפורטו בהיתר הבניה	4.80 מ' ניתן לאשר. החזית שקופה פרט לחלק המוסתר ע"י נישת הגז. מיזוג החנות מוצנע בנישה צדדית ליד חדר האופניים כנדרש בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	

מרתפים ע"פ תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מבוקשות 2 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים / חדרים טכניים	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מוצעים 25 מחסנים דירתיים בהתאם למותר.	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית	מוצעת תכסית המותרת	

עמ' 105
מידע: 23-00798 רישוי: 25-0162 ת.בניין: 0508-028

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3729 א = 896 מ"ר (15% שטח מחלחל = 158 מ"ר)	חילחול של 16.4% = 173 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
דודי אגירה	X	
מוצעים בתחום מסתורי הכביסה.		

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 21.07.2026)
המלצה לשבץ לווועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 9.4.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 9.4.26

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 43 יחידות דיור (39 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 44.32 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים
 - 5 מקומות חניה לאופנועים
 - 43 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 33 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה
 - 9 מקומות חניה לאופנועים במרתפים
 - 43 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
- מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

13.32 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

- 1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 3
- 2. הוגש מכתב המסביר להפחתת מספר מקומות חניה - הוספת קומת חניון תת קרקעית נוספת תחייב חפירה לעומק החוזר אל מפלס מי התהום

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.05.2026

- בבית משותף, ובו מ 43 עד 49 דירות:
כלי אצירה נדרשים ומוצעים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח עד 50 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים ומוצעים:
1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 29/04/2026

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.03.2024

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 כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
מתוכם, עצים מספר 151,180,184,269 מיועדים לכריתה. העצים נטועים בתחום/בסמוך למרתף מתוכנן והרדיוס המוגן של השורשים אינו מאפשר את שימור העצים. לא נמצאה אפשרות תכנונית אחרת ולכן הומלץ לאשר את כריתתם.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 70,231.00.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 65,331.00 יינטעו עצים ברחבי העיר הוצגו בתי גידול מעל המרתף העליון ופרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.05.2026

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 29/04/2026

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.01.2024

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
151	קליסטמון אדום	9.00	40.20	8.00	כריתה	20,578.00
178	זית אירופי	4.00	10.00	2.00	כריתה	427.00
179	פיקוס השדרות	3.00	15.20	2.00	כריתה	3,301.00
180	קליסטמון אדום	8.00	40.00	6.00	כריתה	10,289.00
182	פיקוס השדרות	3.00	15.20	2.00	כריתה	3,301.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
183	זית אירופי	3.00	10.00	2.00	כריתה	854.00
184	קליסטמון אדום	12.00	50.00	7.00	כריתה	16,077.00
185	קליסטמון אדום	10.00	50.00	6.00	שימור	16,077.00
186	וושנינגטוניה חסונה	15.00	40.00	2.00	כריתה	
244	בוהיניה מגוונת	12.00	30.30	8.00	שימור	16,006.00
268	פיקוס השדרות	11.00	20.00	5.00	שימור	2,201.00
269	פיקוס השדרות	13.00	40.00	7.00	כריתה	8,802.00
270	פיקוס השדרות	10.00	40.00	5.00	כריתה	6,602.00
292	אזדרכת כרות	3.00	15.00		כריתה	
362	שפלרה	5.00	10.00	4.00	שימור	565.00
364	מכנף נאה	12.00	60.00	8.00	שימור	15,147.00
389	פיקוס השדרות	15.00	50.00	10.00	שימור	22,922.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.11.2024)

לא ניתן לאחר כפי שהוגש
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" הגדלת קוטר חיבור ביוב - לא תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" יש לשמור על הפרש גבהים 20ס"מ בין שוחות מכון בקרה - לא תקין

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 07.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר ביו ב- תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.12.2024)

לא ניתן לאחר כפי שהוגש
חלקה 927 בגוש 6212 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 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.

עמ' 108

מידע: 23-00798 רישוי: 25-0162 ת.בניין: 0508-028

יש לסמן גדר בגובה 1.5 מ' עם גבול חלקת השצ"פ.

נכסים - (ע"י שקד אברגיל 04.03.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 927 בגוש 6212 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 לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.10 מ' בגבול חלקת השצ"פ.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 10.12.2024)

המלצה לתת היתר

נבדק - פילרים סומנו להעתקה והוצגה תוכנית תנועתית חתומה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בנין והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף. עבור 43 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת הקרקע המכיל:**

במרתפים: 33 חניות מתוכן 2 חניות נכים, מאגר מיים חדר משאבות, 25 מחסנים דירתיים, חניות אופנוע, אופניים, ארונות תקשורת ומונים.

בקומת הכניסה: חנות בודדת, לובי כניסה חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה, שתיים עם חצר צמודה.

בכל גובה הבניין גרעין מעליות ומדרגות ולובאים קומתיים.

בקומות 1-4: 7 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה.

בקומה 5: 6 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.

בקומה 6 (בנסיגה): 4 דירות גג עם מרפסות גג ממ"דים ומסתורי כביסה.

קומה 7 (בנסיגה): 2 דירות פנטאוז וחלק מדירה 39 המחובר במדרגות פינימיות למפלס הדירה בקומה 6.

הדירה הדרומית עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד.

קומת הגג: גג משותף ובו קולטי שמש, מעבי מזגנים, וגנרטור מושתק. וכן חלק גג פרטי המוצמד בגישה מתוך הדירה ובו פאטיו ובריכת שחיה.

בחצר: רמפת ירידה לחניונים במרתף, חצר משותפת עם גיזון ועץ לשימור, חניות אופניים, פירי שחרור עשן, שביל פינוי אשפה, פילר חשמל וגמל מיים. בצדדים ובעורף הבניין חצרות פרטיות המוצמדות לדירות הגן.

2. לאשר הסדר קרן חניה עבור חוסר של 13.32 מקומות חניה לרכב פרטי

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור רמ"י כנדרש בתקנות, בשל קרקע בבעלות קק"ל.
5	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
2	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 70,231.00.
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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

התנאי

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.

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/העתקה 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 | פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 4 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 5 | ביצועה העתקת עמוד מאור |
| 6 | עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף. עבור 43 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת הקרקע המכיל:

במרתפים: 33 חניות מתוכן 2 חניות נכים, מאגר מיים חדר משאבות, 25 מחסנים דירתיים, חניות אופנוע, אופניים, ארונות תקשורת ומונים.

בקומת הכניסה: חנות בודדת, לובי כניסה חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה, שתיים עם חצר צמודה.

בכל גובה הבניין גרעין מעליות ומדרגות ולובאים קומתיים.

בקומות 1-4: 7 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה.

בקומה 5: 6 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.

בקומה 6 (בנסיגה): 4 דירות גג עם מרפסות גג ממ"דים ומסתורי כביסה.

קומה 7 (בנסיגה): 2 דירות פנטאוז וחלק מדירה 39 המחובר במדרגות פינימיות למפלס הדירה בקומה 6.

הדירה הדרומית עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד.

קומת הגג: גג משותף ובו קולטי שמש, מעבי מזגנים, וגנרטור מושתק. וכן חלק גג פרטי המוצמד בגישה מתוך הדירה ובו פאטיו ובריכת שחיה.

בחצר: רמפת ירידה לחניונים במרתף, חצר משותפת עם גינות ועץ לשימור, חניות אופניים, פירי שחרור עשן, שביל פינני אשפה, פילר חשמל וגמל מיים. בצדדים ובעורך הבניין חצרות פרטיות המוצמדות לדירות הגן.

2. לאשר הסדר קרן חניה עבור חוסר של 13.32 מקומות חניה לרכב פרטי

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	אישור רמ"י כנדרש בתקנות, בשל קרקע בבעלות קק"ל.
5	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,231.00 ₪.
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

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 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	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	ביצועה העתקת עמוד מאור
6	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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	24-0801	תאריך הגשה	05/06/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	אלנבי 98, סמטת בית השואבה 20	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7460/26	תיק בניין	0004-098	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תת"ל/70א 1200, 216, 219, 22650, 2710, 44, 4658, ג, ע,	שטח המגרש	613.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזת אלנבי בע"מ	השורה 5, רמת גן 5239305
בעל זכות בנכס	אחוזת אלנבי בע"מ	השורה 5, רמת גן 5239305
עורך ראשי	עירן גבאי	דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמואל פאקטר	השורה 5, רמת גן 5239305

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 28/05/2025, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאישור פטור מהסדר חניה לרכב פרטי היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650. אשר לא קיבל ביטוי בהמלצת חוות דעת מהנדס הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:

להלן חוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה מיום 19/05/2025:
חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 2500 בתאריך 12.9.24

הבקשה כוללת: תוספת 18 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 39 מ"ר שטח מסחרי בבניין הקיים לשימור לפי תב"ע 22650 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

18.78 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

3.6 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן כל המקומות החניה הדרושים לרכב דו גלגלי.

2. הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 22650.

לפי תב"ע 22650, סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב פרטי היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י רוני רבנר)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 28/05/2025 ובהתאם לחוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, לאשר פטור מהסדר חניה לרכב פרטי היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.
יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- שינויים ותוספות, בבניין לשימור בינלאומי קיים בפינת הרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-3 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 10 משרדים, אולם עבור בית קפה ו-4 יח"ד, הכוללים:
- הרחבת קומת מרתף קיימת עבור: הסדרת שימוש של שטח נלווה ליחידת מסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות עליה פנימיות משטח המסחר, תוספת שטח עבור חדר משאבות, מאגר מים, פירי מערכות ופירי מעליות בשטח מבואה.
 - בקומת הקרקע: תוספת שטח להשלמת הקומה בחזיתות הצד במילוי השטח בין קווי הבניין עבור הרחבת שטח יחידת המסחר, תוספת חדר אשפה, תוספת מקלט, תוספת יחידת דיור עם ממ"ד ושטח חצר פרטי במרווח הצד הדרומי.
 - בקומת הביניים הקיימת: תוספת שטח להשלמת הקומה בחזיתות הצד במילוי השטח בין קווי הבניין עבור תוספת חדר דוודים.
 - בקומות 1 ו-2 הקיימות: תוספת שטח להשלמת הקומה בחזיתות הצד במילוי השטח בין קווי הבניין ושינויי פנים עבור הסדרת שימוש חורג ממשרדים לתוספת 5 יחידות דיור ל-1 הקיימת בהיתר - סה"כ 6 יח"ד בקומה: 2 יח"ד עם ממ"ד, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה ו-1 יח"ד פינתית בחזית הרחובות.
 - תוספת קומה 3 חדשה: בתוואי הקומות המורחבות מתחת עבור 6 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה ו-1 יח"ד פינתית בחזית הרחובות.
 - תוספת קומה 4 חדשה: תוואי הקומות המורחבות מתחת עבור 6 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה ו-2 יח"ד עם מרפסת גזזטרה.
 - תוספת קומה 5, גג חלקית חדשה: בתוואי הקומות המורחבות מתחת עם נסיגות בחזיתות עבור 5 יח"ד. 4 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון. מרפסות הגג מקורות חלקית בפרגולה מפלדה.
 - על הגג העליון: ג'קוזי, 24 מערכת סולאריות, 36 מעבי מיזוג אוויר, גנרטור ומיקום עתידי לארובה בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, תוספת 2 מעליות פנימיות עם תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת פירים טכניים בשטח מבואה קומתית.
 - בתחום המגרש: פיתוח שטח החצר, גדרות פנימיות וגדרו בהיקף המגרש, תוספת פירים עבור גמל מים, שחרור עשן מרתפים ופילר חשמל בגבול מגרש צדדי מערבי, חניית אופנים במרווחים הצדדיים.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד (4 יחידות דיור קיימות ו-16 יחידות דיור חדשות) ו-5 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בניין קיים לשימור בינלאומי קיים בפינת הרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-3 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 10 משרדים, אולם עבור בית קפה ו-4 יח"ד,

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1935	1383		בנין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-2 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 14 משרדים, 4 יח"ד.
1940	51		לשינוי בבניין והגדלתו: בקומת המרתף שינוי מ-2 ל-3 מחסנים, בקומת הקרקע: שינוי מ-4 משרדים לאולם בשביל בית קפה, עם שירותים ביציע, שינויים בחזית הבניין.
1980	3/69		הגדלת חנות בקומה א' בבניין משרדים וחנויות קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת חנויות וקומה תחתונה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "אחוזת אלנבי בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של בעל הנכס הרשום באמצעות חתימת החברה וחתימה ידנית.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (2650ב', 44)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב אלנבי: קדמי צפוני לסמטת בית השואבה: צדדי דרומי: צדדי מערבי:	קו הבניין הקיים קו הבניין הקיים 3.00מ' 3.00מ' או קו הבניין הקיים	0.00מ' קו הבניין הקיים 0.00מ' קו הבניין הקיים 2.09מ' קיים, 2.70מ' בניה חדשה בהמשך לקיים 2.03מ' קיים ובניה חדשה בהמשך, 2.69מ' בנייה חדשה.	פורסמה הקלה אשר ניתן לקבל, ראה התייחסות להקלות מטה.
מספר קומות:	לפי תכנית 44: קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים + 3 קומות טיפוסיות סה"כ 5 קומות לפי 2650ב': קומת דירות גג 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
סה"כ שטחי בניה	בקומות 1-3 הקיימות לפי תכניות תקפות 237.5% המהווים 1,455.87מ"ר + 6% הקלה = 36.78מ"ר = 1,492.65מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים +	בהתאם. 1,474.07מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחי שירות מכח 44 (219) לפי 2650ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	+ שטחי שירות קומת גג בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזיתות	
תכנית	תותר הגדלת תכנית המבנה עד 60% ובמגרשים פינתיים על 70%	מבוקשת בניה בתכנית של כ- 64% משטח המגרש. בהתאם	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה, ראה התייחסות להקלות.
צפיפות	שטח יחידת דיור מינימום 45מ"ר. בכל מקרה גודל הדירה לא יקטן מ-45מ"ר שטח עיקרי	בהתאם מבוקשות תוספת 26 יחידות דיור ל-5 קיימות. שטח בהתאם.	
מרפסות	בקומות החדשות - תותר בנית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתיאום עם יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים כשטח למרפסות בלבד.	בקומה החדשה האחרונה מבוקשת תוספת מרפסת בתוואי ושטח שאינו בהתאם למרפסות הקיימות בקומות מתחת	באישור מחלקת השימור. ניתן לאשר.
בניה על הגג	ניתן יהיה לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה . אלא אם גובה הבניה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית	בהתאם. גובה הבניה על הגג 3.36מ' ברוטו בהתאם לגובה קומה טיפוסית.	
בניה מתחת למפלס הכניסה	מס' קומות: קומה אחת. תכנית: במסגרת תכנית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" כמפורט בסעיף 7 בהוראות התכנית.	תכנית בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שימושים: על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן. גובה עפ"י ע' 1 גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ' גישה למרתף: קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי דרישות בטיחות.	בהתאם. שטח נלווה ליחידת מסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות עליה פנימיות משטח המסחר, חדר משאבות, מאגר מים, פירי מערכות ופירי מעליות בשטח מבואה. גובה 3.05 מ' גישה מהמדרגות הכלליות ופירי המעליות.	
חניה	הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור	0 מקומות חניה	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
מרפסת	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 237.5 % המותרים, עבור התקנת מעלית
2	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
3	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי ומערבי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
4	קו בניין אחורי 3 מ' במקום 5 מ' בהתאם לתכנית השימור
5	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 69 % במקום 50 % המותרים על פי תכנית
6	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
7	הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.7 מ' המותר
8	ביטול מרפסות שירות
9	הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 60 % מן המרווח המותר
10	שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה נדרשת שכן הוראות תכנית 44 כוללות שטחים למעליות.
2	ניתנת לאישור שכן מאפשרת ניצול מיטבי יותר של זכויות הבנייה והתכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.
3	אינה רלוונטית שכן הבניה בקונטור המבנה הקיים.
4	ניתנת לאישור מכח תכנית השימור ובהמלצתם
5	אינה הקלה אלא תמריץ מכח תכנית השימור.
6	ניתן לאשר בהתאם לפרוטוקול 219 והקלות דומות שאושרו באזור.
7	ניתן לאשר באישור מחלקת השימור, מדובר על גובה נטו
8	אינה הקלה, שכן מרפסות שירות נדרשות בבניה חדשה בלבד.
9	ניתן לאשר את המבוקש שכן בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובאישור השימור.
10	ניתנת לאישור בהתאם להוראות החלות ובאישור השימור

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 28.02.2023)

פגישת ייעוץ התקיימה
התקיימה בתאריך 28/2/23 פגישת יעוץ בנושא אשפה ופיתוח המגרש.
מדובר בבניין לשימור ותוספת בנייה, סה"כ 30 יח"ד וכ 270 מ"ר מסחר.
מוצג חדר אשפה המכיל:
3 עגלות אשפה ירוקות בנפח של 1100 כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח של 1100 ל'
1 עגלת אשפה כחולה בנפח של 1100 ל'
2 מכלי אשפה נוספים בנפח של 360 ל' כ"א

כלי אצירה נדרשים עבור 30 יח"ד:
3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
כלי אצירה נדרשים עבור מסחר:
1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.
מדובר במבנה לשימור ומתוכננים קירות ממ"ד באזור חדר האשפה המגביל את תכנון גודל חדר האשפה ולכן כמות עגלות ומכלי האשפה מאושרת, אולם לא הוצגו מכבש קרטונים ומקום לאכסון קרטונים.
יש להציג את מכבש הקרטונים ומקום לאכסון הקרטונים מחוץ לקווי הבניין בתיאום מול מחלקת שימור, ניתן לבחון את מיקום הצגת המתקנים באזור החצר המשותפת.
רוחב מינימלי לתפעול ופינוי כלי האצירה במקרה זה לא יהיה קטן מ 1.40 מ', יש להוסיף הגנה על קירות הבניין לאורך שביל הפינוי.
מיקום גמל המים ופילר החשמל מאושר. יש להציג פתרון פילר גז אשר מיקומו יהיה בתאום מול מחלקת שימור.

בברכה, נדב

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.05.2025
חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 2500 בתאריך 12.9.24

עמ' 120
מידע: 22-02474 רישוי: 24-0801 ת.בניין: 0004-098
הבקשה כוללת: תוספת 18 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 39 מ"ר שטח מסחרי בבניין הקיים לשימור לפי תב"ע 22650 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
18.78 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
3.6 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
9 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:
1. במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן כל המקומות החניה הדרושים לרכב דו גלגלי.
2. הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 22650.
לפי תב"ע 22650, סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"
המלצה: להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב פרטי היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 16.09.2024
מוצג חדר אשפה המכיל עגלות אשפה
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 12/9/2024

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 30.05.2022
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, נטועים שלושה עצים מסוג פיקוס השדרות הממוקמים ברחוב ומיועדים לשימור.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 25.09.2024
עורך הבקשה הטעין למגירה 2500 הצהרת יועץ בטיחות בנושא גז בה נכתב שבפרויקט לא ניתן לתכנן מיקום לחדר/נישת גז בגלל אי יכולת לעמוד בדרישות הנחיות תקן 158 על חלקיו- מרחקי בטיחות.
תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 23/9/2024

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אילנתה בלוטית	3.00	5.00	2.00	שימור	0.00

עמ' 121

מידע: 22-02474 רישוי: 24-0801 ת.בניין: 0004-098

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדרות	7.00	30.00	7.00	שימור	8,482.00
3	פיקוס השדרות	7.00	30.00	6.00	שימור	8,482.00
4	פיקוס השדרות	7.00	30.00	7.00	שימור	8,482.00

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 09.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 12.03.2025)

חו"ד לתיק ורוד

אלנבי 98 - מבנה לשימור

חו"ד מח' שימור להיתר 7.9.22

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1940 ושימש במקור למשרדים

המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו: "העיר הלבנה".

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית קומה בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומת גג חלקית, 2 מעליות, מקלט, ממ"דים וממ"קים, קומת מרתף ועיבוי עורף המבנה, הנחיות התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יחולו על המבנה, לרבות גובה וגודל פתחים, חלונות, מעקות, גרמי מדרגות, גדרות וכו', המבוקש בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד 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 התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד 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 פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. 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 התיעוד 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, כמסומן 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 לקוי 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 ביישום 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 מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. 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 ובליטות, 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:** פירוק מרפסות מאולתרות. 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 וכו". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

- 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 מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור 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. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- 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 בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או 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 האדרי' 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:** כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מדמים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז 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.

- **חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה:** חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/ממ"דים, 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

עדי רוז, אדר'

מי אביבים - (ע"י אור גולן 10.04.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 31.10.2022)

פטור
מאחר ומדובר בהפקעה לפי תת"ל 70/א, ההפקעה תבוצע ע"י נת"ע.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 26 בגוש 7460 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד הרכבת הקלה תת"ל 70.

במגירה 100:

סומן תחום ההפקעה בתוכניות בחתכים.
צוין גבול מגרש לפני ואחרי הפקעה ומספר מגרש ע"ג חלקת ההפקעה.

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

הוטען אישור נת"ע לגבי הבקשה .
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.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאי בהיתר:

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

תנאי לגמר:

יש לקבל את הסכמת אגף נכסים .

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר .

נכסים - (ע"י מרינה מור 11.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 26 בגוש 7460 בבעלות פרטית .
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד הרכבת הקלה תת"ל 70 .

במגירה 100:

סומן תחום ההפקעה בתוכניות בחתכים .
צוין גבול מגרש לפני ואחרי הפקעה ומספר מגרש ע"ג חלקת ההפקעה .

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות .
הוטען אישור נת"ע לגבי הבקשה .
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.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאי בהיתר:

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

תנאי לגמר:

יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות, בבניין לשימור בינלאומי קיים בפינת הרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-3 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 10 משרדים, אולם עבור בית קפה ו-4 יח"ד.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד (4 יחידות דיור קיימות ו-16 יחידות דיור חדשות) ו-5 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- קו בניין אחורי 3 מ' במקום 5 מ' בהתאם לתכנית השימור
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.7 מ' המותר
- ביטול מרפסות שירות
- שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה,

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

עמ' 127

מידע: 22-02474 רישוי: 24-0801 ת.בניין: 0004-098

#	תנאי
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	אישור רשות הכבאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לציין כי המרפסות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על 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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.

עמ' 128

מידע: 22-02474 רישוי: 24-0801 ת.בניין: 0004-098

#	תנאי
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025	
---	--

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות, בבניין לשימור בינלאומי קיים בפינת הרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-3 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 10 משרדים, אולם עבור בית קפה ו-4 יח"ד. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד (4 יחידות דיור קיימות ו-16 יחידות דיור חדשות) ו-5 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- קו בניין אחורי 3 מ' במקום 5 מ' בהתאם לתכנית השימור
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.7 מ' המותר
- ביטול מרפסות שירות
- שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה,

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	אישור רשות הכבאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לציין כי המרפסות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 130

מידע: 22-02474 רישוי: 24-0801 ת.בניין: 0004-098

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלחנן זבולון: דיון נוסף.

שמעון ברנשטיין: נוסף לטובת אישור פטור מהסדר חנייה לרכב פרטי, מדובר בבניין לשימור מכוח תוכנית השימור.

אלחנן זבולון: חוות הדעת.

שרה בובליל: יש כאן טעות סופר, בעמוד 82, במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן את כל מקומות החנייה הדרושים, להסיר בבקשה את רכב דו גלגלי.

אלחנן זבולון: חוות דעת לתקן את טעות הסופר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 28/05/2025 ובהתאם לחוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, לאשר פטור מהסדר חניה לרכב פרטי היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0284	תאריך הגשה	09/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אלכסנדר ינאי 11	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6958/59 , 6212/439 , 6212/438	תיק בניין	0212-011
מס' תב"ע	159 , 3616 א, 58 , ע1 , תמ"א/1 , תמ"א38/3א	שטח המגרש	600.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת ורטיו השקעות בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
מבקש	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	יוחנן פלום	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	דן אמיר	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מאירה אמיר	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	בינה שני	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	קלרה גלזינגר	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מנחם לייב ליבהבר	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	רינת הראל	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	רוני עומר	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	רותי עומר	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	טל צור	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	גיל אלירן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	דנה לאה פרקש	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	רויטל אלירן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	ליאורה גרייברג	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	נועם פרייס	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	דפנה שיזף	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	ארז יסכה	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	שירה קורן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	יונתן רוכמן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	אפרת מימרן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	אסתר פלום	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	אורית צודקביץ	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	אברהם צודקביץ	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	וינסנט עינת סלור	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	יעקב עידו לוז	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	רותם הדסה לוז	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מיכל בן דוד	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	שי פלום	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מרטין מקס כהנוביץ	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	קבוצת ורטיו השקעות בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	ברושה אגודה שיתופית לשיכון בע"מ	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
עורך ראשי	ז'ראר גל אור	טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מיופה כח מטעם המבקש	שאול לוטן	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מיופה כח מטעם המבקש	אלעד שלמה פלדהקר	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת העמודים עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13, שחזקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם הבניין בקיר משותף. בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 19 יח"ד, כמפורט:
- **ב-2 קומות המרתף:** 21 מקומות חניה, 1 חניות נכים, (מתוך 43 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), חניות אופנועים. ובנוסף, **בקומת מרתף 2:- 5:** מחסנים דירתיים, מאגרי מים חדר משאבות **בקומת מרתף 1:- 3** מחסנים דירתיים, חדר מפוחים.
 - **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, וחצר מוצמדת במרווח האחורי.
 - **בקומה 1-5 - בכל קומה:** 3 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזזטרה פתוחה ומקורה, בקומה 5 המרפסות לא מקורות.
 - **בקומה 6 (קומת גג חלקית):** 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג אחורית. מרפסות הגג מקורות בפרגולה קלה. ליח"ד בחזית הקדמית מדרגות עליה פנימיות לשטח מוצמד בגג העליון.
 - **על הגג העליון:** שטח גג פרטי ליח"ד בחזית הקדמית בקומה 6, גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 11 מערכות סולאריות, 19 מעבי מזגנים ומתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
 - **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש, רמפה לירידה ועליה מקומת המרתף במרווח הצד הצפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפון, ש"ע מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת העמודים עבור 11 יח"ד הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		533	1946	מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 11 יח"ד הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "ברושה אגודה שיתופית" ובחכירות של 22 חוכרים. הוגשה הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 22 מהחוכרים. נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36ב' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי: צדדי דרומי: צדדי צפוני: לאחור: קו בניין במקרה של קיר משותף:	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה. 2.50 מ' 0.00 בקיר משותף (למעט מגרעת במרווח הקדמי שמידותיו יהיו במידות המרווחים שבטלו 2.50 מ' / 5.00 מ') 4.50 מ' 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף	4.00 מ' 2.50 מ' 0.00 בקיר משותף (למעט מגרעת במרווח הקדמי במידות הגדולות על הנדרש 3.30 מ' / 6.44 מ') 4.50 מ' 0.00 מ' בקיר משותף, 3.30 מ' בהמשך לקיר משותף.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם	

עמ' 135

מידע: 24-00435 רישוי: 25-0284 ת.בניין: 0212-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם. מבוקש שטח חצר פרטית במרווח האחורי.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 22 יח"ד = 1,762 / 80 מ"ר	19 יח"ד.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	קומות טיפוסיות 3.28 מ' קומת גג חלקית 3.41 מ'	קומת גג חלקית בחריגה. ניתן תנאי לתיקון.
שימושים	מגורים.	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 12 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	ממוצע בהתאם.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם.	
קומת גג חלקית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם.	
תכסית			
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו החזית.	בהתאם.	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית.	בהתאם	
גובה הבנייה	עד 4.50 מ'.	4.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	5.00 מ' בהתאם	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	1.20 3.00 מ'	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	במפלס הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	בהתאם.	יש להתאים מידות כל מסתורי הכביסה בבניין להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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	גובה בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חללים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	3 מחסנים דירתיים	

עמ' 137

מידע: 24-00435 רישוי: 25-0284 ת.בניין: 0212-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית א'3616 / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1000 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים. (=1193 מ"ר)	
עוגנים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק לנכסים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. מבוקשים עוגנים לשטחים ציבוריים, בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
		X	דודי אגירה
מוצעים 11 פאנלים סולאריים עבור 19 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטליה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.		X	מערכת סולארית

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל זיקת שימוש וזיקת מעבר בתת הקרקע עבור חניה וחדרים טכנים משותפים לאלכסנדר ינאי 11 ו- 13.
2	זיקת שימוש וזיקת מעבר בקומת קרקע עבור לובי, חדר אשפה, חדר גז וגישה מהרחוב ללובי משותפים לאלכסנדר ינאי 11 ו- 13.
3	תוספת עוגנים לתמיכה
4	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר
5	הגבהת קומת הגג בלבד מעבר ל-3.30 המותרים ולא יותר מ-3.80

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה. ניתן תנאי לרישום זיקת הנאה בטאבו. נדרש בהתאם להוראות התוכנית.

#	התייחסות
2	ההקלה עבור מבואת כניסה משותפת בקומת קרקע ללא חלוקה פיזית. ניתן לאשר. לא מבוקשים מתקני תשתית משותפים.
3	אינה הקלה שימוש בעוגנים מותר לפי הוראות תכנית ע'1, הפרסום נעשה למעלה מן הנדרש לצורך יידוע חלקות גובלות.
4	לא ניתן לאישור. תוקן בטרם שיבוץ לדיון.
5	לא ניתן לאישור. תוקן בטרם שיבוץ לדיון.

תאריך הודעה אחרונה: 24/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 16.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 12.11.2025
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 05/11/25:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 6 קומות למגורים עבור 19 יחידות דיור(15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 4 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט בקיר משותף עם בניין סמוך בכתובת אלכסנדר ינאי 13(בקשה מקבילה מס' 25-0283).

דרישת התקן כפי שנקבע בתכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי,
- 1 מקום חניה לרכב נכים,
- 4 מקומות חניה לאופנועים,
- 19 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף לשני בניינים עם רמפת ירידה למרתף מתוכננת בבניין מס' 13,
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- משותף לשני בניינים ללא התייחסות מורשה נגישות,
4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות משותף לשני בניינים,
19 מקומות חניה לאופניים- 14 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה+5 מ"ח בפיתוח שטח.
מתכנן תנועה אייל קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית קומת קרקע מאושרת על ידי אגף התנועה ואגף הדרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי בכפוף למילוי תנאי טכני.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2025
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-5.11.25:

בית משותף, ובו 13 דירות
כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

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 - שרה בובליל לסקה 15.07.2024
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 31,229.00.
יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 22,129 יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

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

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2025
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-5.11.25:
התכנון מאושר והתיקונים מולאו

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.06.2024
אישור לפתיחת בקשה מבקשה קודמת - הריסה ובנייה
=====

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה 27314 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 23.1.24 (אישור מתוּיֵק במוצגים של אותה הבקשה)
לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.
המלצה: המלצה לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	2.00	7.00	2.00	כריתה	
2	סטרליציית ניקולאי	4.00	12.00	3.00	כריתה	
3	סטרליציית ניקולאי	4.00	12.00	3.00	כריתה	
10	מיש בונגה	10.00	18.00	4.00	כריתה	488.00
11	פיקוס השדרות	15.00	67.00	8.00	שימור	25,372.00
12	פיקוס השדרות	15.00	58.00	8.00	שימור	19,013.00
15	פיקוס חלוד	21.00	82.00	14.00	שימור	35,470.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	צאלון נאה	17.00	65.00	10.00	שימור	33,962.00
21	פיקוס השדרות	15.00	38.00	10.00	שימור	8,161.00
22	פיקוס השדרות	15.00	61.00	8.00	שימור	21,031.00
23	פיקוס השדרות	15.00	63.00	9.00	שימור	22,433.00
24	פיקוס השדרות	15.00	41.00	9.00	שימור	9,201.00
25	פיקוס השדרות	15.00	44.00	10.00	שימור	10,451.00
26	שלטית מקומטת	6.00	22.00	9.00	שימור	2,371.00
28	ברכיכטון דו גוני	11.00	51.00	6.00	כריתה	17,968.00
29	ברכיכטון דו גוני	9.00	40.00	5.00	שימור	11,053.00
30	ברכיכטון דו גוני	8.00	43.00	7.00	כריתה	12,773.00
31	ברכיכטון דו גוני	8.00	41.00	5.00	שימור	11,612.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 14.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 06.06.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר ועדה ב11/2022.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 438 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לשימוש עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

מגירה 100
סומנו עוגנים בקומת המרתף ובחתיכים.
צוין מלל "עוגנים פולימריים/פלדה זמניים" ע"ג העוגנים החוזרים לחלקות בבעלות העירייה.

תנאי לתחילת עבודה
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 07.11.2024)

המלצה לתת היתר
הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת העמודים עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 13, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם הבניין בקיר משותף. בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 19 יח"ד.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

כולל ההקלות הבאות:

- מבואת כניסה משותפת בקומת קרקע ללא חלוקה פיזית.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 13
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
6	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.
7	נדרש מפרט שימור עבור עצים בוגרים מס' 21-25 והמפרט יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
9	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 31,229.00
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.

#	התנאי
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ_____ של _____ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 13
5	עבור עצים לשימור מס' 21-25 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
8	במפרט השימור מיום 4.8.24 נכתב כי יתקיים פיקוח לפי מועדים מפורטים. (מצוי במוצגי גנים ונוף) יש להוציא דוח לכל מועד (5 מועדים) ולהגישם לשלב תעודת גמר.
9	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.

#	התנאי
10	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
11	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
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
14	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

שמעון ברנשטיין: שתי בקשות להריסה ובנייה מחדש. אנחנו נאלצים להוציא את הבקשות מדיון, אנחנו מבקשים לבחון שוב את התוכנית.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0283	תאריך הגשה	09/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אלכסנדר ינאי 13	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6958/59 , 6212/439 , 6212/438	תיק בניין	0212-011
מס' תב"ע	159 , 3616 א, 58 , ע1 , תמ"א/1 , תמ"א38/3א	שטח המגרש	593.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת ורטיו השקעות בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
מבקש	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	יוחנן פלום	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	דן אמיר	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מאירה אמיר	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	בינה שני	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	קלרה גלזינגר	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מנחם לייב ליבהבר	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	רינת הראל	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	רוני עומר	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	רותי עומר	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	טל צור	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	גיל אלירן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	דנה לאה פרקש	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	רויטל אלירן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	ליאורה גרייברג	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	נועם פרייס	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	דפנה שיזף	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	ארז יסכה	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	שירה קורן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	יונתן רוכמן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	אפרת מימרן	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	אסתר פלום	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	אורית צודקביץ	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	אברהם צודקביץ	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	וינסנט עינת סלור	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	יעקב עידו לוז	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	רותם הדסה לוז	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מיכל בן דוד	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
בעל זכות בנכס	שי פלום	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	מרטין מקס כהנוביץ	אלכסנדר ינאי 13, תל אביב - יפו 6249803
בעל זכות בנכס	קבוצת ורטיו השקעות בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	ברושה אגודה שיתופית לשיכון בע"מ	אלכסנדר ינאי 11, תל אביב - יפו 6249801
עורך ראשי	ז'ראר גל אור	טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מיופה כח מטעם המבקש	שאול לוטן	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מיופה כח מטעם המבקש	אלעד שלמה פלדהקר	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת בניין בן 3 קומות מעל מסחר ומגורים בקומת העמודים עבור 11 יח"ד וחנות, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם הבניין בקיר משותף. בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 19 יח"ד, כמפורט:
- ב-2 קומות המרתף: 20 מקומות חניה, 1 חניות נכים, (מתוך 43 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), חניות אופנועים. ובנוסף, בקומת מרתף 2: 2 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 1: 1 מחסן דירתי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, וחצר מוצמדת במרווח האחורי.
 - בקומה 1-5 - בכל קומה: 3 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזזטרה פתוחה ומקורה, בקומה 5 המרפסות לא מקורות.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית): 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג אחורית. מרפסות הגג מקורות בפרגולה קלה. ליח"ד בחזית הקדמית מדרגות עליה פנימיות לשטח מוצמד בגג העליון.
 - על הגג העליון: שטח גג פרטי ליח"ד בחזית הקדמית בקומה 6, גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 18 מערכות סולאריות, 19 מעבי מזגנים ומתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש, רמפה לירידה ועליה מקומת המרתף במרווח הצד הצפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל מסחר ומגורים בקומת העמודים עבור 11 יח"ד וחנות הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		533	1946	מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 11 יח"ד הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11.
		502	1946	לשנוי מקומת עמודים מחדר לחנות. סה"כ בניין בן 3 קומות מעל מסחר ומגורים בקומת העמודים עבור 11 יח"ד וחנות.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "ברושה אגודה שיתופית" ובחכירות של 22 חוכרים. הוגשה הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 22 מהחוכרים. נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36ב' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:			
קווי בניין קדמי:	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה.	4.00 מ'	
צדדי צפוני:			
צדדי דרומי:			
לאחור:	2.50 מ' 0.00 בקיר משותף (למעט מגרעת במרווח הקדמי שמידותיו יהיו במידות המרווחים שבטלו 2.50 מ' / 5.00 מ')	2.50 מ' 0.00 בקיר משותף (למעט מגרעת במרווח הקדמי במידות הגדולות על הנדרש 3.30 מ' / 6.44 מ')	
קו בניין במקרה של קיר משותף:	4.50 מ' 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף	4.50 מ' 0.00 מ' בקיר משותף, 3.30 מ' בהמשך לקיר משותף.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מיקומם מחוץ לו.	בהתאם	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם. מבוקש הצמדת חצר פרטית במרווח הצד הצפוני והאחורי.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 22 יח"ד = 1,762 / 80 מ"ר	19 יח"ד.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	קומות טיפוסיות 3.28 מ' קומת גג חלקית 3.41 מ'	קומת גג חלקית בחריגה. ניתן תנאי לתיקון.
שימושים	מגורים.	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 12 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	ממוצע בהתאם.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם.	
קומת גג חלקית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם.	
תכסית			
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו החזית.	בהתאם.	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית.	בהתאם	
גובה	עד 4.50 מ'.	4.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	5.00 מ' בהתאם	
מצללה על הגג:			
נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	1.20 מ'	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	3.00 מ'	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	במפלס הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	בהתאם.	יש להתאים מידות כל מסתורי הכביסה בבניין להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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	גובה בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חללים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין	3 מחסנים דירתיים	

עמ' 150

מידע: 24-00415 רישוי: 25-0283 ת.בניין: 0212-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובשטח של עד 12 מ"ר.		
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	תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1000 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים. (=1193 מ"ר)	
עוגנים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק לנכסים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. מבוקשים עוגנים לשטחים ציבוריים, בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
דודי אגירה	X	
מערכת סולארית	X	
מוצעים 18 פאנלים סולאריים עבור 19 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטליה כי המוצע מספק את צרכי הבנין כולו.	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	זיקת שימוש וזיקת מעבר בתת הקרקע עבור חניה וחדרים טכנים משותפים לאלכסנדר ינאי 11 ו-13
2	זיקת שימוש וזיקת מעבר בקומת קרקע עבור לובי, חדר אשפה, חדר גז וגישה מהרחוב ללובי משותפים לאלכסנדר ינאי 11 ו-13.
3	תוספת עוגנים לתמיכה
4	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר
5	הגבהת גובה קומת הגג בלבד מעבר ל-3.30 המותרים ולא יותר מ-3.80

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה. ניתן תנאי לרישום זיקת הנאה בטאבו. נדרש בהתאם להוראות התוכנית.
2	ההקלה עבור מבואת כניסה משותפת בקומת קרקע ללא חלוקה פיזית. ניתן לאשר. לא מבוקשים מתקני תשתית משותפים.
3	אינה הקלה שימוש בעוגנים מותר לפי הוראות תכנית ע'1, הפרסום נעשה למעלה מן הנדרש לצורך

עמ' 151
מידע: 24-00415 רישוי: 25-0283 ת.בניין: 0212-011

#	התייחסות
	יידוע חלקות גובלות.
4	לא ניתן לאישור. תוקן בטרם שיבוץ לדיון.
5	לא ניתן לאישור. תוקן בטרם שיבוץ לדיון.

תאריך הודעה אחרונה: 24/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 22.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 12.11.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 05/11/25:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 6 קומות למגורים עבור 19 יחידות דיור(15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 4 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט בקיר משותף עם בניין סמוך בכתובת אלכסנדר ינאי 11(בקשה מקבילה מס' 25-0284).

דרישת התקן כפי שנקבע בתכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי,
- 1 מקום חניה לרכב נכים,
- 4 מקומות חניה לאופנועים,
- 19 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
20 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף לשני בניינים עם רמפת ירידה למרתף מתוכננת בבניין מס' 13,

- 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- משותף לשני בניינים ללא התייחסות מורשה נגישות,
 - 4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות משותף לשני בניינים,
 - 19 מקומות חניה לאופניים- 14 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה+5 מ"ח בפיתוח שטח.
- מתכנן תנועה אייל קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים.

חסר לפי תכנית ח' ומדיניות תא/מק/9072:
1 מקום חניה לרכב פרטי.
חוות דעת:

- 1. תכנון תנועת תואם תכנית קומת קרקע מאושרת על ידי אגף התנועה ואגף הדרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
- 2. עבר 1 מקום חניה החסר יינתן פתרון חניה חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

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' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2025
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-5.11.25

בית משותף, ובו 13 דירות
כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

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 - שרה בובליל לסקה 20.08.2024
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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 31,229.00.
יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 22,129.00 יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

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

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2025
חוות דעת על תכנית מעודכנת ממגירה 2500 בתאריך 5.11.25

התכנון מאושר ותיקונים מולאו

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 03.09.2024
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====
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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	2.00	7.00	2.00	כריתה	
2	סטרליציית ניקולאי	4.00	12.00	3.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	סטרליציית ניקולאי	4.00	12.00	3.00	כריתה	
10	מיש בונגה	10.00	18.00	4.00	כריתה	488.00
11	פיקוס השדרות	15.00	67.00	8.00	שימור	25,372.00
12	פיקוס השדרות	15.00	58.00	8.00	שימור	19,013.00
14	סיסם הודי	19.00	69.00	6.00	שימור	26,909.00
15	פיקוס חלוד	21.00	82.00	14.00	שימור	35,470.00
16	צאלון נאה	17.00	65.00	10.00	שימור	33,962.00
21	פיקוס השדרות	15.00	38.00	10.00	שימור	8,161.00
22	פיקוס השדרות	15.00	61.00	8.00	שימור	21,031.00
23	פיקוס השדרות	15.00	63.00	9.00	שימור	22,433.00
24	פיקוס השדרות	15.00	41.00	9.00	שימור	9,201.00
25	פיקוס השדרות	15.00	44.00	10.00	שימור	10,451.00
26	שלטית מקומטת	6.00	22.00	9.00	שימור	2,371.00
28	ברכיכטון דו גוני	14.00	51.00	6.00	כריתה	17,968.00
29	ברכיכטון דו גוני	9.00	40.00	5.00	שימור	11,053.00
30	ברכיכטון דו גוני	8.00	43.00	7.00	כריתה	12,773.00
31	ברכיכטון דו גוני	8.00	41.00	5.00	שימור	11,612.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 14.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 06.06.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר ועדה ב11/2022

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 439 בגוש 6212 בבעלות פרטית.
חלקה 59 בגוש 6958 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
העוגנים סומנו וצויינו בתכנית הבקשה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל מסחר ומגורים בקומת העמודים עבור 11 יח"ד וחנות, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 11, בן 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם הבניין בקיר משותף. בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 19 יח"ד.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

כולל ההקלות הבאות:

- מבואת כניסה משותפת בקומת קרקע ללא חלוקה פיזית.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 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	מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף ברמפת ירידה למרתף חניה בין החלקות: 438 ו- 439 בגוש 6212.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים רז מיכלוביץ מתאריך 4.8.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 31,229.00.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.

#	התנאי
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
9	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט:
	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
	?
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	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
12	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
13	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 11
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

#	התנאי
	ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	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.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
12	רישום בפועל בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף ברמפת ירידה למרתף חניה בין החלקות: 438 ו- 439 בגוש 6212.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

שמעון ברנשטיין: שתי בקשות להריסה ובנייה מחדש. אנחנו נאלצים להוציא את הבקשות מדיון, אנחנו מבקשים לבחון שוב את התוכנית.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0429	תאריך הגשה	26/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	עזריה מן האדומים 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/134	תיק בניין	0239-009
מס' תב"ע	61, 58, 3616 א, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38/א	שטח המגרש	414.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רותם שני ווי-אר בע"מ	ת.ד. 1, גליל ים 4690500
בעל זכות בנכס	עינב חסיה	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	רחל אש	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	מונה הליין מאור	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	נדב וקסלר	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	חמוטל בנו	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	רון הנזל	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	עטרה מלבסקי	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	משה וולף	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
בעל זכות בנכס	בנימין מאור	עזריה מן האדומים 9, תל אביב - יפו 6264425
עורך ראשי	הדס שפסה בוצר	שטראוס 3, תל אביב - יפו 6521302
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה	גיא חנינה	ת.ד. 46905, גליל ים
מטעם המבקש		

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד, כמפורט:
- בקומות המרתף: 14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי. ובנוסף. בקומת מרתף 2: חדר משאבות ומאגר מים. בקומה 1: חדר שנאים, חדר אופניים ו-2 חדרי משחקים, ממ"ד בשטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משח הדירה ואוורור באמצעות חצר אנגלית במרווח הצד המערבי והמרווח האחורי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי בחזית קדמית, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, ויחידת דיור אחת עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי. מדרגות פנימיות לירידה לשטח נלווה במרתף.
 - בקומה 1: 3 יח"ד בקומה. כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
 - בקומות 2-5 (בכל קומה): 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. בקומה 5 המרפסות לא מקורות.
 - בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג עליון מוצמד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית ותליית כביסה במרפסת גג

- בחזית האחורית.**
- **על הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 6 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 10 מערכות סולאריות, גנרטור ו-13 יחידות מיזוג אוויר בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בכל קומות הבניין (על קרקעי):** גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - **בחצר:** חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינן ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה לאופנועים ומקומות חניה לאופניים, נישת למערכות מים, שחרור עשן מרתפים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, פירי אוורור חדר השנאים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.

מצב קיים:

בית בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		25	1950	לבניין בית בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "אחוזת מלכה בעמ" וחכירות של 8 חוכרים פרטיים. הוגשה הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 7 מהחוכרים בנכס. **בוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלה התנגדות משכן.**

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדיים:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.		
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $16 \text{ יח}''\text{ד} = 1,286.5 / 80 \text{ מ}''\text{ר}$	13 יח"ד	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם.	
שימושים	מגורים.	בהתאם.	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 14 מ"ר	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	בממוצע של 10.5 מ"ר למרפסת	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם.	
קומת גג חלקית			
תכסית נסיגות	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם	

עמ' 160

מידע: 23-00806 רישוי: 25-0429 ת.בניין: 0239-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לחזית	3.00 מ' מקו החזית.	3.00 מ'	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית.	2.00 מ'	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	4.50 מ'	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	בהתאם.	
מצללה על הגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	חזית קדמית בהתאם.	
נסיגות בגג:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות		
גובה:			
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מבוקשת בריכת שחיה במפלס הגג העליון. מיקום מכוונות בהתאם גובה בהתאם. מיקום בהתאם. לא מבוקש מעקה.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	בהתאם	
מסתורי	לכל יח"ד יתוכנן מסתור	בהתאם	

עמ' 161

מידע: 23-00806 רישוי: 25-0429 ת.בניין: 0239-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כביסה	כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר		

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	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בהתאם	
שטחים נלווים ליח"ד :	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	
תכסית וניחול 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	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות	לא	כן	
		X	חצר אנגלית
מוצעים 10 פאנלים סולאריים עבור 13 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.		X	מערכות סולאריות

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בניית תא קליטה למתקן חניה תת קרקעי בתחום קומת העמודים המפולשת. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכוניות יגיע ל כ-2.7 מ'.	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ לאשר לשם תפקוד הבניין. ההתרוממות היא לזמן קצר בלבד.	1

תאריך הודעה אחרונה: 05/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. המתנגד בעל דירה בעמנואל הרומי 23 ואינו גובל בבניין נשוא הבקשה 2.תא הקליטה למתקן חניה תת קרקעי שיבלוט כמבוקש יהווה שינוי של אופי הסביבה הקרובה. הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית בניין עיר וחורג מסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 3.ברicht שחיה על הגג משנה את אופייה של הסביבה הקרובה ויש בה שינוי מהשימוש שנקבע בתוכנית אשר אינו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. הבריכה המבוקשת על הגג תגדיל את גובה הבניין שנקבע בתוכנית למטרה שאינה התקנת מתקנים טכניים ותגדיל את מספר הקומות המותר בתוכנית. הדברים מהווים שינוי מהותי של הסביבה. ביולי 2024 ועדת הערר המחוזית קבעה שהקמת בריכות שחייה על הגגות בשכונת נופי ים בת"א מהווה שינוי מהותי של הסביבה ופוטנציאל גדול למטרד, ונוגד את מדיניות העיצוב של העיריה. ברicht שחיה על הגג תפגע קשות באופן קבוע ומשמעותי במתנגד בפרט וביתר הדירות הסמוכות בכלל עקב קירבתה למרפסות ולחלונות של הדירות הסמוכות. אין בבקשה פירוט ומיקום של המתקנים הטכניים הדרושים לבריכה וגם הם יפגעו בדירות הסמוכות. 4.התקנת צובר גז במתכונתו המבוקשת יהווה סכנה לסביבה הקרובה.	אלון רוה - גורדון 14, רמת השרון 4726316	1

#	מתנגדים	נימוק
		5.הבקשה שפורסמה בתיק הבניין מטושטשת ומודפסת כל כך בהיר עד כדי שלא ניתן לקרוא כראוי את התוכנית המבוקשת. לפיכך יתר נימוקי ההתנגדות יוגשו לאחר שתוגש תוכנית קריאה אשר תומצא לח"מ.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	2. תא הקליטה המבוקש למעלית רכב המבוקש ממוקם בתוואי הבניין בתחום קוי הבניין, וניתן לאישור לשם תפקוד הבניין. הטענה לסטייה ניכרת אינה נכונה. 3. בריכת שחיה על הגג אינה מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני. הבריכה אינה מגביה את גובה הבניין והמערכות הטכניות ממוקמות בנישה טכנית ליד בהתאם להוראות. הבריכה המוצעת הינה בהתאם להוראות תכנית רובע 3 החלה. 4. לא מוצע צובר גז בבקשה. הטענה אינה נכונה. 5. נבדק ונמצא כי הטענה אינה נכונה. ניתן להתבונן בתכנית הנמצאת במערכת וכן מטענות ההתנגדות ניתן ללמוד כי המתנגד צפה בתוכניות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 07.06.2026)
המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 3/6/26

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.6.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 3.6.26

הבקשה כוללת : מבנה חדש עם 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

- 13 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים
 - 2 מקומות חניה לאופנועים
 - 13 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 13 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
- מתכנן תנועה חורחה פקטור

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

חדר אשפה עם עגלות ומיכלים מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 17.01.2024

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 של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4247. 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 1447 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתה של עץ מס' 9 במגרש השכן לצורך הבניה. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 19.11.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע. סכימת חלחול מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.10.2023

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	9.00	26.00	6.00	שימור	1,528.00
2	הדר תפוז	5.00	14.00	3.00	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	2.00	21.00	0.50	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	4.00	6.00	4.00	שימור	
5	פלפלון דמוי אלה	5.00	13.00	4.00	שימור	
6	הדר לימון	3.00	6.00	2.00	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	3.00	28.00	1.00	כריתה	2,363.00
8	פיקוס בנימינה	3.00	25.00	1.00	כריתה	1,884.00
9	פלפלון דמוי אלה	1.50	7.00	1.00	כריתה	
10	פלפלון דמוי אלה	1.20	21.00	1.00	כריתה	
11	מיש בוגה	12.00	28.00	10.00	שימור	4,727.00
12	הדר לימון	2.00	5.00	1.00	כריתה	
13	קליסטמון הנצרים	1.60	17.00	0.50	כריתה	
14	קליסטמון הנצרים	6.00	34.00	5.00	שימור	5,663.00
15	ווישינגטוניה חסונה	17.00	34.00	4.00	שימור	4,131.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 28.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח.
טרם הרסו בניין הקיים. טרם התחילו לבנות בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.11.2024)

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" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים
וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת
קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 25.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 134 בגוש 6214 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן להריסה הפילר.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי 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 שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 27.11.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף
עבור 8 יח"ד, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל
2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. בניית תא קליטה למתקן חניה תת קרקעי בתחום קומת העמודים המפולשת. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכוניות יגיע ל כ-2.7 מ'.
- 2. לדחות את ההתנגדות שכן תא הקליטה המבוקש למעלית רכב המבוקש ממוקם בתוואי הבניין בתחום קוי הבניין, וניתן לאישור לשם תפקוד הבניין. בריכת שחיה על הגג אינה מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני. הבריכה אינה מגביה את גובה הבניין והמערכות הטכניות ממוקמות בנישה טכנית ליד בהתאם להוראות. הבריכה המוצעת הינה בהתאם להוראות טכנית רובע 3 החלה, לא מוצע צובר גז בבקשה, ניתן להתבונן בתכנית הנמצאת במערכת וכן מטענות ההתנגדות ניתן ללמוד כי המתנגד צפה בתוכניות.

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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4247 ₪.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
9	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	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.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

#	התנאי
11	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אושרה כריתה של עץ מספר 9 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד.	החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	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

#	התנאי
10	ביצועה העתקת עמוד מאור
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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 05/08/2026:

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה מחדש, הבקשה תואמת תב"ע. היא פה לטובת ההקלה להגבהת המתקן חנייה. **אלחנן זבולון:** לאשר את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כלל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. בניית תא קליטה למתקן חניה תת קרקעי בתחום קומת העמודים המפולשת. גובה המתקן המרבי שיכלול בעת כניסת מכוניות יגיע ל כ-2.7 מ'.
- 2. לדחות את ההתנגדות שכן תא הקליטה המבוקש למעלית רכב המבוקש ממוקם בתוואי הבניין בתחום קוי הבניין, וניתן לאישור לשם תפקוד הבניין. בריכת שחיה על הגג אינה מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני. הבריכה אינה מגביה את גובה הבניין והמערכות הטכניות ממוקמות בנישה טכנית ליד בהתאם להוראות. הבריכה המוצעת הינה בהתאם להוראות טכנית רובע 3 החלה, לא מוצע צובר גז בבקשה , ניתן להתבונן בתכנית הנמצאת במערכת וכן מטענות ההתנגדות ניתן ללמוד כי המתנגד צפה בתוכניות.

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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4247 ₪.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	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.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אושרה כריתה של עץ מספר 9 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

עמ' 170

מידע: 23-00806 רישוי: 25-0429 ת.בניין: 0239-009

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	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
10	ביצועה העתקת עמוד מאור
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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	24-1715	תאריך הגשה	10/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הירקון 278	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/20	תיק בניין	0027-278
מס' תב"ע	1,998, 3616 ע	שטח המגרש	237.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סטוצ'י מציאון אופנה בע"מ	הירקון 278, תל אביב - יפו 6350414
בעל זכות בנכס	סטוצ'י מציאון אופנה בע"מ	הירקון 278, תל אביב - יפו 6350414
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל זרחיה	מבואות חרמון 17, ראשון לציון 7569817
מורשה חתימה מטעם המבקש	ויקטור סופר	אבני איתן 8, ראשון לציון 7569908
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר סופר	גבעת יואב 31, ראשון לציון 7569331

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הירקון 276, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 10 יח"ד:

בקומות המרתף 2, ו-1 :- מתקן חניה מכאני עבור 12 מכוניות וחדרי שירות משותפים.

בקומת הקרקע: יחידת מסחר בחזית לרחוב הירקון, יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד וגינה מוצמדת במרווח האחורי, חדר אשפה, חדר גז, חדר חניה לאופניים ורצועה מפולשת. בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי פירי חשמל ומד מים ראשי.

בקומות 1-4: 2 יחידות דיור בכל קומה הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.

בקומה 5: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד ושתי מרפסות גזוזטרה, עם מדרגות פנימיות לקומת הגג החלקית.

בקומת הגג החלקית: קומה עליונה של פנטהאוז המוצמדת לקומה מתחת במדרגות פנימיות. מרפסות גג בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומת הגג העליון מרפסת גג עם בריכת שחיה פרטית (לא מקורה), גג טכני עם מערכת סולארית ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

סה"כ בבנין 10 יחידות דיור ו-12 מקומות חניה.

בחצר: ריצוף, גינון ופיתוח שטח, חצרות משותפות, מעלית רכב, גינה מוצמדת בחזית האחורית, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

מצב קיים:

מבנה קיים למגורים בן 3 קומות, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הירקון 276. הבניין מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2307	19.12.1933	בניין בן קומה אחת עבור 2 דירות
		1838	28.01.1934	תוספת קומה ב' עבור 2 דירות נוספות
		1038	31.08.1936	תוספת קומה ג' עבור 2 כיתות
		24-1653	17.03.2025	הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות, כולל הריסת גדרות וכל הבנייה הקיימת בתחום המגרש.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף, בן 6 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם המבקשת - סטוצ'י מציאון אופנה בע"מ - שהיא בעלת הזכויות בכל אחת מחלקות המשנה בנכס.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי מערבי לפי תכנית 998:	4.00 מ' הוועדה המקומית תהיה רשאית להקטין את קו הבניין עד 0.00 במקרה של קושי בניצול זכויות הבנייה.	0.00 מ' ניתן להמליץ לאישור לאור המלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז ובהתאם לבניה המאושרת במגרש השכן - הירקון 276 (ר' הערה מס' 1 בתוכן הערות לדרפט). בכפוף להסדרת מסחר בקומת הקרקע (ר' הערה מס' 2 בתוכן הערות לדרפט).	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:			
לאחור: קו בניין במקרה של	0.00 מ' - בניה בקיר משותף	0.00 מ' - בניה בקיר משותף	

עמ' 173

מידע: 22-00604 רישוי: 24-1715 ת.בניין: 0027-278

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קיר משותף:	4.50 מ'	4.50 מ' הבלטה של עמודי פלדה מעבר לקו הבניין המותר.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המותרים.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	246.74 מ"ר שירות שהם כ- 33% מהשטחים המתוכננים מעל פני הקרקע.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת מבונה בהתאם לדרישת צוות התכנון. ר' הערות.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	יחידת מסחר, מבואת כניסה, חדר אופניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצר פרטית מוצמדת לדירה בקומת הקרקע במרווח העורפי. .	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 11 יח"ד = 80 / 880 מ"ר	10 יחידות דיור	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	עד 3.30 מ' בין רצפות בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי	0.00 מ' עד גבול המגרש הקדמי	0.00 מ' עד גבול המגרש הקדמי.	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ' מקו בניין אחורי.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. $10 \text{ יח"ד} * 14 \text{ מ"ר} = 140 \text{ מ"ר}$	מרפסות בשטח 9.14 מ"ר בחזית הקדמית ו-14 מ"ר בחזית האחורית. סה"כ 116.2 מ"ר	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין $10 / 120 = 12 \text{ מ"ר}$	$10 / 116.2 = 11.62 \text{ מ"ר}$	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות אחת מעל השניה.	
קומת גג חלקית			
תכנית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	תכנית בהתאם לנסיגות הנדרשות.	
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו חזית קדמית	3.00 מ' מקו החזית המותרת.	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו חזית אחורית	2.00 מ' בהתאם למותר	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	4.35 מ' בהתאם למותר כולל חדר המדרגות ומבנה המעלית.	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה למתקנים הטכניים דרך השטחים המשותפים.	
מצללה על הגג:			
נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	1.20 מ' מקו מעקה הגג בהתאם למותר.	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות.	3.00 מ' מרצפת התקרה.	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים	בריכה בקומת הגג העליון	

עמ' 175

מידע: 22-00604 רישוי: 1715-24 ת.בניין: 0027-278

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ומערכות טכניות. גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריקה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריקה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	גובה הבריקה לא עולה על גובה המעקה. מיקום הבריקה בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג, בהתאם למותר. מעקה בנוי בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -פיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מבוקשים מעבי מזגנים על הגג העליון ובמסתורי הכביסה בהתאם למותר עבור 10 יחידות הדיור בבניין.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בהתאם להוראות התכנית.	
התאמה עיצובית בבניה בקיר משותף	לפי הוראות סעיף 6.2.3 בבניה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד במידה והבניין הצמוד מימש את זכויות הבנייה במגרש עפ"י תכנית זו.	מוצעת התאמה עיצובית לבניין הבנוי בקיר משותף בכתובת הירקון 276. הבניין השכן הוצג בכל תנחות הקומות, החזיתות והחתיכים תוך התאמה עיצובית בהתאם להוראות הסעיף בתכנית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף בהתאם למותר.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.40 מ' במפלס 1- 2.20 מ' במפלס 2- בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר	חניה וחדרים טכניים משותפים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	משחקים		
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 = 35.5 מ"ר	תכנית המרתף המבוקש 192.42 מ"ר, המהווים 81% משטח המגרש לאחר הפקעה.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
מפלס כניסה קובעת	X	
מרפסת גג	X	
מערכת סולארית	X	
חדר אשפה	X	
בניה בקיר משותף	X	
פתחים בחזית הקדמית	X	
מידות וגבהים	X	
התאמה בין חתכים לתכניות	X	
הדמיות	X	
חומרי גמר	X	

הערות נוספות:

1. לפי סעיף 7 בהוראות תוכנית 998 החלה על המגרש, נקבע כי: "קו הבניין לצד רחוב הירקון בקטעים בהם לא נקבעה קולונדה יהיה 4.00 מ', אולם רשאת הוועדה המקומית להקטין את קו הבניין עד 0.00 מ' במקרים ויהיו קשיים בניצול אחוזי הבניין המגרשים גובלים."

ביום 15/08/2022 התקבלה חוות דעת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז לעניין הבינוי המבוקש בקו בניין 0 לרחוב הירקון, לאחר בדיקת הבינוי המאושר בכתובת הירשון 276, הבנוי בקיר משותף עם הבניין נשוא הבקשה, לפיה: "בנוגע לבקשה להקטנת קו הבנין הקדמי לרחוב הירקון אחרי הפקעה בהתאם להוראות תכנית 998 ממליצה לחזור על ההמלצה שניתנה בבקשה ברחוב הירקון 276. ללא חריגת מרפסות מעל תחום הדרך (ההפקעה)"

להלן ההמלצה כפי שהופיעה בדברפט של הבקשה 14-0493 ברח' הירקון 276:
קו בניין קדמי- בוועדה אדריכלית מספר 1-2011 שנערכה בתאריך 18.01.2011 התקבלה המלצתו של מהנדס העיר אדר' חזי ברקוביץ' לאשר שינוי קו הבניין הקדמי כך, שהמרפסות לא יבלטו מעבר לקו המרפסות בבניין הסמוך.

בתאריך 11.01.2015 העבירה היועצת המשפטית חוות דעת לבקשה זו ולפיה "במקרה המדובר של הירקון 276 ההמלצה התכנונית היא כי בהתאם לסעיף זה קו הבניין יקבע לפי המלצת הוועדה האדריכלית בנושא, כלומר באופן בו קו הבניין וקו המרפסות יותאמו למבנים הסמוכים.

המלצה זו תובא בפני הוועדה המקומית לאישור קו הבניין הקדמי בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 7 בתכנית 998".

היועצת המשפטית קובעת כי על סמך סעיף זה ניתן לאשר בנייה לצורך מימוש זכויות עד לקו 0 מ'.

אי לכך לשמירה יחסית של רצף בינוי במקטע רחוב לעיל, אנחנו ממליצים לבנות בקו בניין 0.00 לאחר מימוש ההפקעה לכיוון רחוב הירקון ובהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה".

2. התייחסות צוות התכנון לעניין החזית המסחרית: חו"ד לנושא צמצום קו בניין קדמי בכפוף לדרישה לחזית המסחרית שניתנה בירקון 100 ומתייחסת גם לכל המגרשים בתכנית 998 בהם לא נדרשת קולנדה, ניתנה כמה שנים לאחר שהוצא ההיתר בירקון 276 (ללא חזית מסחרית) ולאחר אישור תכנית רובע 3 אשר קבעה זכויות נפחיות בבניה חדשה.

חו"ד התכנונית לנושא המסחר וצמצום קו הבניין הקדמי מ-4 מ' לאפס מתאימה לכל החלקות בבלוק בהן נמצא המבנה נושא הבקשה, ולכן אנו רואים לנכון להחילה על המבנה זה ועל בקשות העתידיות בבלוק זה (ככל שיבקשו הקטנת קו הבניין) ובכך לייצר רצף מסחרי שיתאם את תוכנית המתאר שסימנה את רחוב הירקון כרחוב מסחרי.

קומה הקרקע תהיה זהה בגובהה ובהתאמה למבנה הבנוי בקיר משותף, על אף היותה מסחרית. לאור מיקום המסחר בקומת הקרקע, ניתן להתייחס למבנה כבעל חזית מסחרית ובניית רצועה מפולשת מתייתרת.

זכויות הבניה מכח תכנית רובע 3 יחושבו בהתאמה לקו הבניין המוקטן.
המסחר בחלקה זו מצריך פרסום בהסכמה מיוחדת לפי תכנית 58.

3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ- בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.

4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך שתכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה בקו בניין קדמי לפי קו חזיתות המבנים הבנויים באותו מקטע רחוב בין שני צמתים
2	בניית גזוזטרא קדמית בקו הבניין השכן ועד גבול מגרש קדמי.
3	הסדרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית 58

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה נדרשת, שכן הקטנת קו קדמי מערבי הפונה לרחוב הירקון מ- 4.00 מ' ל- 0.00 מ' מותרת לפי הוראות תכנית 998. (ר' גם חוות דעת מחלקת תכנון עיר לנושא זה בתוכן הערות לדראפט).
2	מומלץ לקבל את ההקלה עבור הקמת מרפסת בקיר משותף בהתאם להמלצת צוות תכנון אזור מרכז ובהתאם להוראות תכנית, תוך התאמה עיצובית לבניין השכן הבנוי בקיר משותף בכתובת הירקון 276.
3	השימוש המסחרי בקומת הקרקע נבדק והומלץ לאישור ע"י מחלקת התכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 06/07/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורית חורש - נחום הנביא 25, תל אביב - יפו 6350333	אני מתגוררת בדירת קרקע הממוקמת מול הבניין נשוא הבקשה ברחוב לילי הירקון 278. אינני מתנגדת עקרונית לשיפוץ או לשיפור המבנה, אולם אני מבקשת כי במסגרת אישור הבקשה יינתן מענה לנושאי הבטיחות וההגנה על רכושי ועל סביבת מגוריי. מאחר שהעבודות צפויות לכלול עבודות בנייה משמעותיות, לרבות שבירת בטון, חיזוק והרחבות, קיים חשש ממשי לנפילת פסולת בניין, שברי בטון, אבק וחומרים אחרים אל שטח הגינה והחצר שלי ולפגיעה ברכוש ובבטיחות. לפיכך אבקש כי כתנאי למתן ההיתר יידרשו היזם והקבלן לנקוט באמצעי מיגון ובטיחות מתאימים, ובכלל זה: התקנת רשתות ומיגון למניעת נפילת חומרים. כיסוי והגנה על אזורים החשופים לפגיעה. נקיטת אמצעים לצמצום מפגעי אבק. התחייבות לתיקון כל נזק שייגרם לרכוש הסמוך כתוצאה מהעבודות. אבקש כי הערותיי יובאו בפני הוועדה במסגרת הדיון בבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. כתנאי בהיתר לבקשה זו יירשם: אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	2. כתנאי לתחילת עבודות יירשם: לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. 3. מעבר לכך, על היזם חלות תקנות התכנון והבנייה וכל חוקי העזר העירוניים. במקרה של חריגה יש לפנות לגורמי האכיפה הרלוונטיים.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 13.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 13.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.5.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 7.5.26
הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 10 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו - 25 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
10.83 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
12 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע
10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 20.04.2026
חוות דעת לאחר בדיקה של תכנית במגירה 2500 מתאריך 14.4.26

בית משותף, ובו 10 דירות, מוצג חדר אשפה.
כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר (ניתן להחליף ל3 פחים ירוקים 360 ליטר כ"א)
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

התכנון 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 ריטמן 12.05.2026

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לא מבוקשים עצים לכריתה יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 27.11.2025

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.07.2023

לבקשת עורך הבקשה הפרויקט לא יוגש במסגרת תמ"א 38. המלצה: לתת פטור

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	6.00	50.00	50.00	שימור	7,536.00
2	הדר לימון	5.00	15.00	15.00	שימור	933.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 05.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 04.01.2024)

המלצה לתת היתר התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 27.10.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 20 בגוש 6961 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 הבקשה.

כל הקיים בתחום החלק המיועד להפקעה סומן בצהוב להריסה.

תנאי לגמר:

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 27.10.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בקיר משותף עם הבניין מזרח
בכתובת הירקון 276, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 10 יחידות דיור ויחידת
מסחר בקומת המרתף.

לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הקמת מרפסת בקיר משותף בהתאם להמלצת צוות התכנון ובהתאם להוראות תכנית 998 התקפה.
- ב. הסדרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית בהתאם להוראות
תכנית 58.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- א. כתנאי בהיתר לבקשה זו יירשם: אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים
למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ב. כתנאי לתחילת עבודות יירשם: לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה,
העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- ג. מעבר לכך, על היזם חלות תקנות התכנון והבנייה וכל חוקי העזר העירוניים. במקרה של חריגה יש לפנות
לגורמי האכיפה הרלוונטיים.

בכפוף לכל דין, 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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מה-11.12.23 של רוזנברג איכות חיים בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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 05/08/2026:****ראובן לדיאנסקי:** כמה מקום יש לנושא המסחר?**שמעון ברנשטיין:** זאת לא חנות גדולה, עבור 20-25 מ"ר.**ראובן לדיאנסקי:** למה צריך הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית?**שמעון ברנשטיין:** הוא לא נחשב רחוב מסחרי, הקטע הזה.**ראובן לדיאנסקי:** מה משמעות מבחינת אזור, אם יש כבר סעיף שמכוון אלינו שצריך הסכמה מיוחדת, זה מדליק אצלי נורה אדומה.**שמעון ברנשטיין:** צוות התכנון רואה את הצורך בתוספת של מסחר, והוא רואה את המקטע ברחוב הירקון.**אודי כרמלי:** אני מזכיר שבאזור יש חזיתות מסחריות, אנחנו מדברים על הקטע הצפוני של רחוב הירקון, בקטע הזה לא סומן כרחוב מסחרי מחייבת, הוא לא נכלל במדיניות הוועדה.**ראובן לדיאנסקי:** אתה מבקש עכשיו שיהיה שם מסחר. לפי מה שאני מבין, להפוך את זה לרחוב מסחרי.**אודי כרמלי:** לא עושים משהו שלא מותר.**ראובן לדיאנסקי:** אני רוצה להבין את הכוונה התכנונית.**שמעון ברנשטיין:** זה מופיע מהתוכניות המנדטוריות.**אודי כרמלי:** כל המרחבים האלה, זה עדיין נשען על הבסיס שלהם על 44 ו-58 זה התוכניות המנדטוריות שבונות את הצפון הישן, שם יש הנחיות מה זה רחוב מסחרי ומה זה רחוב לא מסחרי, ומה מותר או אסור לעשות, הכניסו שם כל מיני סעיפי שיקולי דעת לוועדת המקומית במידה ולא עשית ככה. לרחוב הירקון לא עשינו מדיניות ברחוב הזה, כל הקטע של המלונאות, עד כיכר אתרים כולל.**ראובן לדיאנסקי:** אני חושב שרחוב הירקון צריך להיות עם חזיתות מסחריות, חלק מהבניינים או שזה מלונות קטנים, שאין להם חזית מסחרית.**אודי כרמלי:** יש לנו 2, 3 פרויקטים מול עירוני ה' מה שהיה בזמנו בניין של מכבי תל אביב.**אלחנן זבולון:** אני רוצה להצטרף שברחוב הירקון כמה שיותר חזיתות מסחריות זה הגיוני. חוות דעת.**ההחלטה: החלטה מספר: 12****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:**

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הירקון 276, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 10 יחידות דיור ויחידת מסחר בקומת המרתף.

לאשר את ההקלות הבאות:

א. הקמת מרפסת בקיר משותף בהתאם להמלצת צוות התכנון ובהתאם להוראות תכנית 998 התקפה.
ב. הסדרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית 58.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- א. כתנאי בהיתר לבקשה זו יירשם: אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ב. כתנאי לתחילת עבודות יירשם: לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- ג. מעבר לכך, על היזם חלות תקנות התכנון והבנייה וכל חוקי העזר העירוניים. במקרה של חריגה יש לפנות לגורמי האכיפה הרלוונטיים.

בכפוף לכל דין, 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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מה-11.12.23 של רוזנברג איכות חיים בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד 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	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.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

עמ' 185

מידע: 22-00604 רישוי: 24-1715 ת.בניין: 0027-278

#	תנאי
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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	25-1001	תאריך הגשה	25/05/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שלמה המלך 71	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6215/91	תיק בניין	0191-071
מס' תב"ע	3616 א, 58, 1ע	שטח המגרש	504.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי 147	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	דוד ליבל	שלמה המלך 71, תל אביב - יפו 6451113
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף יצחק מוגרבי	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בן 7 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הכולל: בקומת מרתף תחתונה 3-: מקומות חניה למכוניות, אופנועים ואופניים, מחסן דירתי אחד. בקומת מרתף תחתונה 2-: מקומות חניה למכוניות, מחסן דירתי אחד. בקומת מרתף עליונה 1-: מקומות חנייה למכוניות, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת הקרקע: שתי יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מפרטית מוצמדת לכל יחידה, חדר אשפה, חדר גז, לובי משותף, רצועה מפולשת. בקומות הטיפוסיות 1-5: שתי יחידות דיור לקומה, בכל יחידת דיור ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית. בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג מוצמדת עם ג'קוזי לכל דירה. בגג העליון: גג טכני עם גישה מחדר המדרגות המשותף עבור קולטים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור, גג פרטי עם בריכה, עם גישה מחדר המדרגות המשותף. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ולוביים קומתיים, פיר מעלית, ארונות טכניים ופירי אוורור. בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לכל הדירות במרווחים הצדדיים והאחורי, וגמל מים במרווח הצדדי הדרומי, פירי אוורור, רמפת ירידה לרכב במרווח הצדדי הצפוני, פיתוח שטח, גינות ונטיעות במרווח הקדמי לרח' שלמה המלך. סה"כ בבניין החדש 13 יחידות דיור

מצב קיים:

מבנה קיים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג. שטח קומה טיפוסית כ-235 מ"ר. שטח קומת הגג כ-125 מ"ר.
--

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		400	23.3.1936	בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג המכיל 6 יחידות דיור.
		60	29.4.1947	תוספת דירה בקומת הגג. סה"כ לאחר התוספת 7 יחידות דיור.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הבניין בבעלות פרטית של דוד ליבל, אשר חתום על הבקשה. כמו כן הבקשה חתומה ע"י אסף מוגרבי, מורשה חתימה מטעם המבקשים חברת רם מוגרבי ארדיטי 147.
--

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616 א', רובע 3 רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית (במגרש מעל 500 מ"ר)	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מערבי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי דרומי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בניה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם לקווי הבנין, מספר הקומות והנסיגות המותרות.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות.	338.9 מ"ר שטחי שירות מתוך 1451.01 מ"ר המבוקשים, שהם 23.3% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' כנדרש.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, לובי משותף.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.		
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצרות פרטיות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי, בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $18 \text{ יח"ד} = 1451.01 / 80 \text{ מ"ר}$	13 יח"ד	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים	
קומת גג חלקית שטח/ תכסית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לחזית אחורית: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין 3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	תכסית הבנייה על הגג היא 148.87 מ"ר שהם 65% משטח הקומה הטיפוסית. 4.06 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' כולל חדר המדרגות ופיר המעלית. קולטים סולאריים בגובה 5.22 מ', 0.72 מ' מעל גובה מעקה הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות.	עד 1.20 מ' ממעקה גג הבניין, בהתאם למותר. 3.00 מ' בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	מבוקשת בריכה פרטית על הגג עם גישה מחדר המדרגות המשותף, תוך השארת מקום לגג טכני משותף למערכות. גובה תואם מעקה גג עליון. 1.00 מ' ממעקה הגג.	
מרפסות: קו בניין קדמי קו בניין אחורי	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ'	1.60 מ' 1.60 מ'	
שטח	ברובע 3: יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 14 מ"ר למרפסת	
ממוצע שטח	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. סה"כ מקסימום 156 מ"ר מרפסות ל- 13 יח"ד	156 מ"ר מרפסות ל- 13 יח"ד = בממוצע 12.00 מ"ר מרפסות ליח"ד.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות מתוכננות בטור רציף אחת מעל השנייה.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	9 מעבי מזגנים על הגג העליון ועוד 4 במסתורי הכביסה.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו	מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות. לשתי יחידות בקומת הקרקע	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	פתרון לתליית כביסה מוסדר בחדר המוצמדת וליחידה בקומת הגג החלקית - במרפסת הגג.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:	בחזית הבניין הפונה לרחוב תשמר רצועה מפולשת	בהתאם להנחיות העיצוב.	
חלוקת המסה הבנויה: מישור הבנוי בחזית	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסות החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב. החזית הפונה לרחוב כוללת מישור בנוי, בהתאם למותר.	
גובה קומות :	גובה הקומות יהיה זהה.	3.30 מ' בכל הקומות, בהתאם להנחיות העיצוב.	
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	גגות שטוחים בהתאם להנחיות העיצוב.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מעקות בנויים בהתאם להנחיות העיצוב.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים. גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.	30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה בהתאם למותר.	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות המרפסות.	מרפסות בחזית הקדמית באורך 2/3 מאורך החזית בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off	חומרי גמר בהתאם למותר.	כתנאי טכני יידרש לבטל אופציות שונות בחיפוי קומת הגג ולהשאיר אופציה אחת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות		תואמת את הנחיות העיצוב באזור ההכרזה.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	4.25 מ' בקומת מרתף עליונה. עד 2.59 מ' בקומות מרתף תחתונות.	0.25 מ' - לא ניתן להמליץ לאישור.
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, אחסנה דירתית, חללים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (13) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	4 מחסנים דירתיים.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 75.6 מ"ר	75.6 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
הדמיות		X
דודי אגירה	X	
מערכות טכניות על הגג	X	

הערות נוספות:

1. הוצג אישור שלב מקדמי לעמידה בהוראות תקן ישראלי תי"י 5281 בהתאם להוראות התכנית לעניין איכות הסביבה.
2. הוצג תצהיר מתכנן השלד כי הבנייה תיעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.12.2025)
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.10.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 9.4.25 ותכנית אדריכלית מ - 17.4.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 13 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

13 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

1 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.12.2025

בית משותף, ובו 13 דירות כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 20.03.2025

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

מאושר עץ 1 וושינגטוניה לכריתה שאינו מוגן וגובהו ומצבו גם לא מאפשר שימור.

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

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.12.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת חלחול תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 29.06.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

התקבלה הצהרת מהנדס השלד מזרחי תמיר מתאריך 15.6.23, כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 8-9 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו.

סיכום

===

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
19	סיסם הודי	14.00	44.00	10.00	שימור	18,237.00
20	סיסם הודי	8.00	20.00	4.00	שימור	2,826.00
25	ברכיכטון אדרי	3.00	25.00	6.00	שימור	5,397.00
32	וושנינגטוניה חסונה	13.00	30.00	3.00	כריתה	
87	אזדרכת מצויה		16.00	2.00	שימור	482.00
133	פלפלון דמוי-אלה	8.00	22.00	10.00	שימור	1,094.00
134	אראוקריה רמה	16.00	40.00	3.00	שימור	
137	וושנינגטוניה חסונה	12.00	30.00	3.00	שימור	4,860.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 23.04.2025)

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 חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.04.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 91 בגוש 6215 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 13.05.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בן 7 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 13 יחידות דיור.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לכל דין, 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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	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.

#	התנאי
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
5	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. 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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה מחדש, הבקשה תואמת תוכנית אנחנו כאן לטובת קרן חנייה למקום חנייה אחד. **אלחנן זבולון:** חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בן 7 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 13 יחידות דיור.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לכל דין, 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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	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.
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	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 אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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

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' 197

מידע: 23-00753 רישוי: 25-1001 ת.בניין: 0191-071

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1138	תאריך הגשה	01/07/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	וייס איזיק הירש 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6902/129	תיק בניין	0289-004
מס' תב"ע	1, 9077, 58, 3616 ע	שטח המגרש	532.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רון גרינהולץ	הגפן 11, תל אביב - יפו 6492531
בעל זכות בנכס	עדי גרינהולץ	ויצמן 73, תל אביב - יפו 6215518
בעל זכות בנכס	רון גרינהולץ	הגפן 11, תל אביב - יפו 6492531
בעל זכות בנכס	אלון גרינהולץ	בירנבוים 7, תל אביב - יפו 6230250
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 21 יח"ד כמפורט: בקומת מרתף תחתונה 2:- חדר משאבות, מאגרי מים. בקומת מרתף עליונה 1:- 2 יח"ד עם ממ"ק משותף וחצרות פרטיות מוצמדות אליהן, חדר טרפו, חדר מונים, פירי מערכות וחניית אופניים. בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור, עם ממ"ק משותף ומרפסות גזוזטרה לדירות העורפיות, חדר אשפה, נישת גז, לובי משותף, רצועה מפולשת, פיר אוורור חדר טרפו. בקומות הטיפוסיות 1-5: 3 יחידות דיור לקומה, עם ממ"ק משותף וממ"ד לדירה הצפון-מזרחית, ומרפסות גזוזטרה לכל הדירות, בחזיתות הקדמית והאחורית. בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג מוצמדות בחזית הקדמית והאחורית. בגג העליון: גג טכני עם גישה מחדר המדרגות המשותף עבור קולטים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור. בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ולוביים קומתיים, פיר מעלית, ארונות טכניים ופירי אוורור. בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לכל הדירות במרווחים הצדדיים והאחורי, גמל מים צמוד לגבול המגרש הצדדי-מערבי, פתח הכנסת ציוד במרווח הצדדי-מזרחי, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות במרווח הקדמי לרח' וייס איזיק הירש.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 2 קומות מעל מרתף גלוי. מגורים בקומות הטיפוסיות ובקומת המרתף (ר' הערות נוספות). מבוקש להריסה.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס הינו בבעלות משותפת של רון, אלון ועדי גרינהולץ. הבקשה חתומה על ידם.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616 א', רובע 3 רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי צפוני:	3.00 מ' לאחר הפקעה של 1.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי מערבי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בניה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם לקווי הבנין, מספר הקומות והנסיגות המותרות.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות.	461.34 מ"ר שטחי שירות מתוך 1563.63 מ"ר המבוקשים, שהם 29.5% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' כנדרש.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	חדר אשפה, נישת גז, ממ"ק, לובי משותף.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצרות פרטיות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי, בהתאם למותר.	

עמ' 200

מידע: 23-01290 רישוי: 25-1138 ת.בניין: 0289-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע			
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $20 \text{ יח"ד} = 1563.63 / 80 \text{ מ"ר}$	21 יח"ד הכוללות: 2 יח"ד בקומת המרתף לפי הסדר הפשרה בעתירה, הן בנוסף לשטחים ולצפיפות העל קרקעיים המותרים. (ר' הערות נוספות)	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים	
קומת גג חלקית שטח/ תכנית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לחזית אחורית: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין = 156 מ"ר 3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר המדרגות המשותף.	תכנית הבנייה על הגג היא 156 מ"ר שהם 65% משטח הקומה הטיפוסית, בהתאם למותר. 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' כולל חדר המדרגות ופיר המעלית. גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר המדרגות המשותף.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות.	עד 1.20 מ' ממעקה גג הבניין, בהתאם למותר. 3.00 מ' בהתאם למותר.	
מרפסות: קו בניין קדמי קו בניין	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	

עמ' 201

מידע: 23-01290 רישוי: 25-1138 ת.בניין: 0289-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 14.00 מ"ר למרפסת בהתאם למותר.	
ממוצע שטח	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. סה"כ מקסימום 252 מ"ר מרפסות ל- 21 יח"ד	242.66 מ"ר מרפסות ל-21 יח"ד = בממוצע 11.55 מ"ר מרפסות ליח"ד.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות אחידות מתוכננות בטור רציף אחת מעל השנייה.	
מצללות מעל מרפסות	ניתן לאשר מצללות תקניות מעל המרפסות	מצללות תקניות בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	21 מעבי מזגנים על הגג העליון, בהתאם לכמות יח"ד.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבבניין כנדרש.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:	בחזית הבניין הפונה לרחוב תשמר רצועה מפולשת	בהתאם להנחיות העיצוב.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסות	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מישור הבנוי בחזית	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	החזית הפונה לרחוב כוללת מישור בנוי, בהתאם למותר.	
גובה קומות:	גובה הקומות יהיה זהה.	3.30 מ' בכל הקומות, בהתאם להנחיות העיצוב.	
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	גגות שטוחים בהתאם להנחיות העיצוב.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	מעקות בנויים בהתאם להנחיות העיצוב.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגוניים. גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.	30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה בהתאם למותר.	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות המרפסות.	מרפסות בחזית הקדמית באורך 2/3 מאורך החזית בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות	חומרי גמר בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1) - שחזור קומת מרתף לפי המותר בהוראות תכנית רובע 3

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	2.80 מ' בקומת מרתף עליונה. עד 2.90 מ' בקומת מרתף תחתונה.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שחזור 2 יח"ד בקומת המרתף העליונה לפי סעיף 3.4.1.2?א ובהתאם להסדר הפשרה בעתירה, הן בנוסף לשטחים ולצפיפות העל קרקעיים המותרים. (ר' הערות נוספות).	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בהתאם למדידה קיימת שהוגשה ע"י עורך הבקשה שטח הדירות בקומת המרתף = 226 מ"ר מבוקש: כ- 175 מ"ר עבור 2 יחידות דיור בנוסף, חללים טכניים משותפים, ממ"ק, חדר טרפו, מאגרי מים וחדר משאבות.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 80 מ"ר	209 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
הדמיות	X	
דודי אגירה	X	
מערכות טכניות על הגג	X	

הערות נוספות:

1. "בעלי הזכויות במגרש הגישו עתירה מנהלית כנגד האמור בתיק מידע לבקשה מס' 202200525 מיום 29.3.22, בו נקבע כי לא ניתן לאשר שחזור קומת המרתף ויחידות המגורים בה, זאת מאחר ותנאי לאישור שחזור יחידות מגורים עצמאיות בקומת המרתף, בהתאם לסעיף 4.1.2(3) בתכנית רובע 3, הינו קיומו של היתר בפועל לאותן דירות ובמקרה הנ"ל, לא נמצא היתר בניה עבור יחידות אלו. בעת בחינת העתירה נמצא כי מדובר במקרה בו <u>לא קיים כלל</u> תיק בניין למקרקעין אשר אבד בשלמותו ולכן לא ניתן לדעת למעשה איזה היתר, אם בכלל, ניתן לאותן הדירות הקיימות בקומת המרתף. מדובר בבניין שהוקם טרם קום המדינה ולפי חו"ד שנמסרה, קומת המרתף נבנה כמקשה אחת עם הבניין כולו. בבניין קיימות נכון להיום 4 דירות בקומת המרתף, והעותרים ביקשו כי יתאפשר להם לשחזר את אותן הדירות בבניין החדש שיוקם במקום הבניין הקיים שיהיה. לאחר דיון בעתירה הומלץ על ידי בית המשפט למצוא פתרון שיהיה מקובל על שני הצדדים בתיק בנסיבותיו הספציפיות. בעקבות האמור, לאחר ישיבה שהתקיימה בין הצדדים, הוסכם כי תיק המידע יתוקן בכל הנוגע להוראות בניין שחזור קומת המרתף ויראו את המרתף הקיים היום בבניין ויחידות הדיור הבנויות בו כבנויות בהיתר ואת שטחן של היחידות הבנויות כשטח עיקרי וכיחידות מגורים נפרדות אותן ניתן יהיה לשחזר בהתאם לסעיף 4.1.2 ז'3
--

לתכנית רובע 3 ולהקים במרתף הבניין החדש שיוקם שתי יחידות דיור עצמאיות בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים כיום של כלל הדירות הבנויות במרתף וזאת בנוסף לשטחים ולצפיפות העל קרקעיים.

הסדר הפשרה קיבל תוקף של פסק דין ביום 17.4.2023 והבנייה המבוקשת בתת הקרקע התבקשה בהתאם לאחר תיאום מול מח' הרישוי."

2. הוצג אישור שלב מקדמי לעמידה בהוראות תקן ישראלי תיי 5281 בהתאם להוראות התכנית לעניין איכות הסביבה.

3. הוצג תצהיר מתכנן השלד כי הבנייה תיעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 05.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.07.2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 21 יחידות דיור : 20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידה בשטח של מעל 120 מ"ר

דרישת התקן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

21 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

8 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

21.33 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

0 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

מאחר ותחנת בינוי ותשתית קבעה בתיק המידע כי למגרש זה אין גישת רכבים אל תוך המגרש , לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 21.33 החניות בנדרשות בתקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 21.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מס' 16 - ככר רבין)

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.07.2026

חוות דעת מעודכת לפי תכנית במגירה 2500 מתאריך 5.7.26
בית משותף ובו 21 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

התכנון 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 26.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,333.50.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,533.50 י לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עצים 3,4 לכריתה בתחום רחבת כיבוי אש
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.07.2026

חוות דעת מעודכנת לפי תכנית במגירה 2500 מתאריך 5.7.26
מדובר במגרש שממוקם ברחוב ללא גישת רכבים בדרך להולכי רגל צרה לכן הוחלט לאפשר רחבת כיבוי אש כחלק מרצועת הגינון ותכנון הגדר הקדמית בהתאם.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 10.10.2024

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלביציה צהובה	14.00	60.00	12.00	שימור	13,571.70
2	אילנטה בלוטית	7.00	30.00	4.00	כריתה	
3	אילנטה בלוטית	10.00	30.00	5.00	כריתה	
4	אזדרכת מצויה	5.00	60.00	5.00	כריתה	6,333.50
5	פיקוס השדרות	9.00	50.00	8.00	שימור	18,849.60
6	אזדרכת מצויה	4.00	50.00	3.00	שימור	4,948.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	פלפלון דמוי-אלה	6.00	20.00	6.00	שימור	1,470.30
8	פלפלון דמוי-אלה	6.00	30.00	6.00	שימור	3,308.10
9	שיח נוי מעוצה	3.00	15.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 01.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"
ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" יש לשמור על חיבור שכנים, ביצוע חיבור ע"ח היזם מייל אישור מאור גולן - מנהל מדור היתרי בניה
מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 24.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
לא הוגשה תצ"ר עדיין, אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.06.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 129 בגוש 6902 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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 וצויין בתכנית הבקשה.

כל הקיים בתחום ההפקעה סומן בצהוב להריסה.

תנאי לתעודת גמר

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 12.06.2025)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 21 יחידות דיור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח'.

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

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,333.50
5	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים לבניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. גנרטור חירום, ככל שיתאפשר, רק בגג והפליטה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט:

#	התנאי
	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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	רשות הכבאות
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	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
10	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
	3. אישור אגף הנכסים.
11	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

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 21 יחידות דיור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,333.50 ₪.
5	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים לבניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. גרנטור חירום, ככל שיתאפשר, רק בגג והפליטה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

עמ' 210

מידע: 23-01290 רישוי: 25-1138 ת.בניין: 0289-004

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	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
10	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. אישור אגף הנכסים.
11	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	26-0261	תאריך הגשה	24/03/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים הריסה	

כתובת	פינסקר 6	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6913/3	תיק בניין	0088-006
מס' תב"ע	2650, 2710, 44, 670, ג, מ, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	1,047.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בית טיפנברך ב.ב, שותפות מוגבלת	שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304
בעל זכות בנכס	בית טיפנברך ב.ב, שותפות מוגבלת	שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304
עורך ראשי	מעוז פרייס	החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5א, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	ריכטר נעם	שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיטל שני	המנופים 15, הרצליה 4672566

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

שינויים לבקשה מס' 24-0476 , הנמצאת בשלב בקרת תכן ולפני הוצאת היתר, לבניין שנפגע מטיל איראני שנפל במרכז תל-אביב במלחמת "עם כלביא", כמפורט: שינויים, שחזור, חיזוק ושינויים פנימיים בבניין, בן 3 קומות, שהוגדר כבניין לשימור ג' בסגנון בינלאומי, הכוללים: 1. לכל גובה הבניין - שינוי מיקום מעלית באגף הקדמי. 2. בקומת המרתף 2- : ביטול חלק מחדרים הטכניים, ביטול חלוקה בין מאגרי המים (צריכה וכיבוי ומאגר מים לספרינקלרים) והעברת מאגר מים לספרינקלים לאחד החללים הטכניים, ביטול מקלט משותף ושינוי בתצורה של החניון. 3. בקומת המרתף 1- : שינויים פנימיים בחלוקת הקומה, חדר מדרגות ומעלית, שינוי בתצורה של החניון, הקטנת מחסנים דירתיים ל5 (במקום 17 שאושרו), הוספת חדר מונים חברת החשמל בנוסף לאחת שאושר בבקשה מס' 24-0476, הסדרת ממ"ק, שינויים ב-3 יח"ד שאושרו בבקשה מס' 24-0476. 4. בקומת הקרקע - שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים ביחידות הדיור. פתרון מיגון עבור יח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. 5. קומה א' (אגף קדמי א') ועורפי (ב'): : שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים . פתרון מיגון

עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. הסדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי ובניית חדרי גלריה.

6. קומה ב' אגף קדמי, קומה א' (גלריה) אגף עורפי: שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. בניית חדרי גלריה ביחידות הדיור העורפיות, תוך סדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי.

7. בקומה ג' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ב' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי. ביטול יח"ד אחת (2 יח"ד במקום 3 שאושרו בהיתר קודם) ושינויים פנימיים בקומה ב' - אגף עורפי.

8. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ג' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי וכניסה ישירה לתוך הדירה באגף הקדמי מהמעלית. ביטול יח"ד אחת (1 במקום 2 שאושרו בהיתר הקודם) ושינויים פנימיים בקומה ג' - אגף עורפי.

9. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף עורפי - שינויים פנימיים בדירה, מרפסת גג מוצמדת לדירה עם בריכת שחייה. גג טכני למערכות (גישה ע"י סולם).

10. על הגג העליון: גג למערכות טכניות - מערכת סולארית, מערכת מיזוג אוויר, גנרטור.

11. בשטח החצר לא התבקשו שינויים.

לאחר שינוי המבוקש מתקבל בניין בן 5 קומות (כאשר 2 קומות עליונות בנסיגה), מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה מגורים בסגנון הבינלאומי הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע - סה"כ 3 קומות. המבנה בנוי משני אגפים נפרדים - קדמי ועורפי, כאשר האגף העורפי ממוקם גבוה יותר מהקדמי. במבנה קיימות 18 יח"ד - 9 בכל אגף וכן חדר כביסה וחללי אחסנה בקומת הגג העליון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1260	21/09/1967	בניין בן 3 קומות, 6 יח"ד בכל קומה. מחסנים על הגג.
91-1621	13/10/1991	93-0182	16/03/1993	שימוש חורג בדירת מגורים למשרד למקצוע חופשי בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים.
24-0476	01/04/2024			חיזוק ושינויים פנימיים בבניין, בן 3 קומות, שהוגדר כבניין לשימור ג' בסגנון בינלאומי, כמפורט: 1. חפירת 2 קומות מרתף. 2. בקומת הקרקע - שינויים פנימיים כולל שינויים בחזיתות, הסדרת 6 יחידות דיור. 3. קומות טיפוסיות קיימות א' ו-ב' - שינויים פנימיים כולל חזיתות, הסדרת 6 יח"ד. 4. תוספת קומה ג' (חדשה) בנסיגה, עבור 4 יח"ד חדשות. 5. תוספת קומה ד' (חדשה) בנסיגה, עבור 2 יח"ד חדשות. 6. על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחייה, גג משותף למערכות. 7. בשטח החצר: פיתוח שטח, שבילים, גינות,

עמ' 213

מידע: 25-01475 רישוי: 26-0261 ת.בניין: 0088-006

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				חניות אופניים, חניות אופנועים, נטיעות חדשות, נישות למערכות, שחרור עשן ממרתפים, מעלית רכב, חצרות פרטיות בחלק העורפי של המגרש. סה"כ לאחר שינויים המבוקשים מתקבל בניין בן 5 קומות קומות , מעל 2 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד.

בעלויות:

בנכס בבעלות בית טיפונך ב.ב. שותפות מוגבלת. הבקשה חתומה ע"י מורשי הקבוצה

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (2650 ב', 44) בניין לשימור

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת זכויות בניה	בקומות 1-4 הטיפוסיות לפי תכניות תקפות 161% המהווים 1685.7 מ"ר + שחרור שטח ממ"דים בתוך קווי הבניין - 101 מ"ר = 1786.7 מ"ר + שטחי ממ"דים + שטחי שירות לפי 2650 ב' בניה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	בהיתר הקודם אושר 1711.6 מ"ר=ממ"דים + שטחי שירות. בבקשה הנדונה מבוקשת תוספת של מ"ר עבור גלריות של כ-42 מ"ר. סך כל השטחים עדיין עומדים בזכויות המותרות כ-1752 מ"ר המבוקש תואם את השטחים המותרים לבנייה.	
צפיפות:	קומות טיפוסיות תכנית 44 יחידות לקומה במגרש של 500 מ"ר = 18.84 יח"ד שטח המגרש הנדון - 1047 מ"ר - 37.7 יח"ד	בוטלו 2 יח"ד - בהיתר הקודם אושרו 27 יח"ד, בבקשה הנדונה מבוקש: 25 יח"ד (כולל יח"ד בקומת המרתף).	
קומת הגג תכנית נסיגות גובה הקומה ברוטו	ניתן לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה.	קומת גג עליונה לפי 2650 ב' תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית לפינסקר מקונטור הקומה מתחתיה. גובה קומת הגג 3.15 מ' מרצפה לתקרה.	

עמ' 214

מידע: 25-01475 רישוי: 26-0261 ת.בניין: 0088-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אלא אם גובה הבנייה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ')		
תכסית	תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60%	כ-51%	

בנייה מתחת למפלס הכניסה (תמריצי 22650, תכנית ע')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה:	גובה קומת מרתף בבניין עד 3.10 מ' המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ'	4.00 מ'	
שימושים:	בקומה העליונה: על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן. בקומות התחתונות: חניה	בקומה עליונה: כמות המחסנים הוקטנה - 15 מקום 17 שאושרו. בקומה תחתונה: אין שינוי בשימושים.	
תכסית	במסגרת תכסית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים"	אין שינוי בתכסית	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
בריכות שחייה	X	
חלחול	X	
מערכת סולארית		X
מספר קולטים שהוצג אינו תואם את מספר יח"ד המבוקש, נדרש להתאים או לחלופין להציג חו"ד יועץ אינסטלציה כיכמות הקולטים שהוצגה מספקת את 25 יח"ד בבניין. יניתן כתנאי טכני.		
פתרון גז	X	
גרליה	X	

הערות נוספות:

במסגרת הבקשה הנדונה נוסף שטח גלריה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
---	------

עמ' 215

מידע: 25-01475 רישוי: 26-0261 ת.בניין: 0088-006

#	הקלה
1	הגבהת גובה קומה עליונה מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהמלצת צוות השימור עד 4.50 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 26/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 03.08.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.08.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.8.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 3.8.26

הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 18 יחידות דיור הקיימות בבניין לשימור מכוח תכ"ע 22650 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים), כולל עבור הדירות הקיימות, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

9 מקומות חניה לאופניים בפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 02.08.2026

בקשה להיתר שינויים

מוצג חדר אשפה ובו עגלות

תכנון חדר האשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 12.02.2026

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 15,300.00.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 9,000.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	5.00	54.00	3.00	שימור	16,042.00
2	פיקוס השדרות	7.00	70.00	3.00	שימור	26,956.00
3	סיגלון עלי-מימוסה	17.00	45.00	10.00	כריתה	8,698.00
4	וושנינגטוניה חסונה	11.00	30.00	4.00	שימור	4,158.00
7	רוביניה בת-שיטה	10.00	17.00	4.00	שימור	784.00
9	רוביניה בת-שיטה	11.00	30.00	4.00	שימור	1,831.00
14	רוביניה בת-שיטה	7.00	16.00	4.00	שימור	695.00
15	רוביניה בת-שיטה	6.00	14.00	3.00	שימור	399.00
17	פיקוס השדרות	15.00	40.00	8.00	כריתה	6,602.00
18	וושנינגטוניה חסונה	13.00	30.00	3.00	שימור	2,948.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 15.02.2026)

המבוקש טרם בנוי
טרם התחילו לבנות בניין לפי היתר המקורי מס' 25-0417 (מס' הבקשה 24-0476) לכן השינויים מבוקשים בתכנית
הבקשה - טרם בנויים.
יצוין בזמן המלחמה הבניין הישן נפגע ממתקפת טילים.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 08.02.2026)

חו"ד לתיק ורוד

08/02/2026
כ"א שבט תשפ"ו

פינסקר 6 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכל היט פנחס בסגנון בינלאומי
נבנה בשנת 1933 ושימש במקור למגורים
הנחיות מח' השימור להיתר שינויים

להלן חוות דעת מחלקת שימור לבקשה להיתר שינויים.
במסגרת היתר זה מבוקש שחזור חלקי מבנה שנפגעו מטיל איראני שנפל במרכז תל-אביב במלחמת "עם כלביא",
בנוסף מבוקשים שינויים נוספים שנגרמו עקב ההריסה. במסגרת הבקשה מומלץ לאשר הגבהה של הגוש האחורי
של הבניין על מנת ליצור מפלס אחיד בקומת הגג בין הגוש הקדמי לגוש האחורי. במסגרת זאת אושרה גם קומת
גלריה בקומה א' של גוש הבניין האחורי.
זאת בתנאי שיחזור, שימור ושיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

הערות:

1. יש לתאם תכנית פיתוח ומיקום פיר שחרור עשן מהמרתפים לפני תחילת הביצוע בשטח וכתנאי לאישור תחילת עבודות.
2. יש לתאם את אופן צביעת הבקשה מול מחלקת הרישוי.
3. בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולאמנטיים המקוריים של המבנה - ללא שינוי.
- שינויים תוספות בהתאם לדרישות כיבוי אש/ בטיחות/ הנגשה/ חשמל יבוצעו בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאחר תיאום ואשור מחלקת שימור וללא פגיעה בערכי המבנה.
- 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 לוודא 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 לדע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- תיק התיעוד 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, חיוטים, 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 פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- 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 התיעוד 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, כמסומן 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 ביישום 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 בכלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הזרישות 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, זרוביות ניקוז, גופי תאורה וכ". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה.
החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. **לא יותרו חלונות או דלתות הזזה במבנה לשימור. לא ניתן לאשר דלתות הזזה בקומת הקרקע ויש לתקן זאת בהגשה.**

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 מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור 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.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- 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 בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או 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 האדרי' 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

עמ' 220

מידע: 25-01475 רישוי: 26-0261 ת.בניין: 0088-006

הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארוכות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעליות

מיקום המעליות, 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. איורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- בריכת שחיה - בהגשה מופיעה בריכה על גג המבנה, יש לתאם את כל פרטיה מול מחלקת השימור. לרבות עיבוי רצפה מספק על מנת לעמוד בעומסים.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז 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.**

- חניה

במתקן תת קרקעי, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

עמ' 221

מידע: 25-01475 רישוי: 26-0261 ת.בניין: 0088-006

- 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 אתי זליג 15.02.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה

מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר באותו תוואי

ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

מאגר מים - תקין

נכסים - (ע"י שירה כהן 15.02.2026)

המלצה לתת היתר

חלקה 3 בגוש 6913 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 18.03.2026)

המלצה לתת היתר

נבדק

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לשינויים לבקשה מס' 24-0476, הנמצאת בשלב בקרת תכן ולפני הוצאת היתר, לבניין שנפגע מטיל איראני שנפל במרכז תל-אביב במלחמת "עם כלביא", כמפורט:

שינויים, שחזור, חיזוק ושינויים פנימיים בבניין, בן 3 קומות, שהוגדר כבניין לשימור ג' בסגנון בינלאומי, הכוללים:

1. לכל גובה הבניין - שינוי מיקום מעלית באגף הקדמי.

2. בקומת המרתף 2 - ביטול חלק מחדרים הטכניים, ביטול חלוקה בין מאגרי המים (צריכה וכיבוי ומאגר מים לספרינקלרים) והעברת מאגר מים לספרינקלים לאחד החללים הטכניים, ביטול מקלט משותף ושינוי בתצורה של החניון.

3. בקומת המרתף 1 - שינויים פנימיים בחלוקת הקומה, חדר מדרגות ומעלית, שינוי בתצורה של החניון, הקטנת מחסנים דירתיים ל-15 (במקום 17 שאושרו), הוספת חדר מונים חברת החשמל בנוסף לאחת שאושר בבקשה מס' 24-0476, הסדרת ממ"ק, שינויים ב-3 יח"ד שאושרו בבקשה מס' 24-0476.

4. בקומת הקרקע - שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים ביחידות הדיור. פתרון מיגון עבור יח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד.

5. קומה א' (אגף קדמי א') ועורפי (ב'): שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. הסדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי ובניית חדרי גלריה.

6. קומה ב' אגף קדמי, קומה א' (גלריה) אגף עורפי: שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. בניית חדרי גלריה ביחידות הדיור העורפיות, תוך סדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי.
7. בקומה ג' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ב' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי. ביטול יח"ד אחת (2 יח"ד במקום 3 שאושרו בהיתר קודם) ושינויים פנימיים בקומה ב' - אגף עורפי.
8. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ג' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי וכניסה ישירה לתוך הדירה באגף הקדמי מהמעלית. ביטול יח"ד אחת (1 במקום 2 שאושרו בהיתר הקודם) ושינויים פנימיים בקומה ג' - אגף עורפי.
9. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף עורפי - שינויים פנימיים בדירה, מרפסת גג מוצמדת לדירה עם בריכת שחייה. גג טכני למערכות (גישה ע"י סולם).
10. על הגג העליון: גג למערכות טכניות - מערכת סולארית, מערכת מיזוג אוויר, גנרטור.
11. בשטח החצר לא התבקשו שינויים.

לאחר שינוי המבוקש מתקבל בניין בן 5 קומות (כאשר 2 קומות עליונות בנסיגה), מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה עליונה מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
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.
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

התנאי

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.

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 לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 3 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 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 8 עצים במגרש ובסביבתו.
- 3 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 4 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,300.00.
- 5 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

התנאי

- 1 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 05/08/2026:

שמעון ברנשטיין: בניין לשימור שנפגע מהטיל. מדובר ב-2 בניינים לשימור. פינסקר 6 היה בהליך מתקדם של אחרי הוועדה לאישור הבקשה לתוספות בנייה, ואז הוא נפגע מהטיל. הסיכום היה כדי שנאפשר להם איזה מנגנון בדרך להתקדם עם הבקשה הנוכחית, ובמקביל אנחנו מראים בפניהם את הבקשה שהיא בעצם לטובת שחזור הבניין, מצאנו את הדרך הכי מהירה שנוכל להתקדם איתם, והם כמהים להחלטה הזאת. צריך להתחיל לעבוד שם.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

לאשר את הבקשה לשינויים לבקשה מס' 24-0476, הנמצאת בשלב בקרת תכן ולפני הוצאת היתר, לבניין שנפגע מטיל איראני שנפל במרכז תל-אביב במלחמת "עם כלביא", כמפורט: שינויים, שחזור, חיזוק ושינויים פנימיים בבניין, בן 3 קומות, שהוגדר כבניין לשימור ג' בסגנון בינלאומי, הכוללים:

1. לכל גובה הבניין - שינוי מיקום מעלית באגף הקדמי.
2. בקומת המרתף 2 - : ביטול חלק מחדרים הטכניים, ביטול חלוקה בין מאגרי המים (צריכה וכיבוי ומאגר מים לספרינקלרים) והעברת מאגר מים לספרינקלים לאחד החללים הטכניים, ביטול מקלט משותף ושינוי בתצורה של החניון.
3. בקומת המרתף 1 - : שינויים פנימיים בחלוקת הקומה, חדר מדרגות ומעלית, שינוי בתצורה של החניון, הקטנת מחסנים דירתיים 15 (במקום 17 שאושרו), הוספת חדר מונים חברת החשמל בנוסף לאחת שאושר בבקשה מס' 24-0476, הסדרת ממ"ק, שינויים ב-3 יח"ד שאושרו בבקשה מס' 24-0476.
4. בקומת הקרקע - שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים ביחידות הדירור. פתרון מיגון עבור יח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד.
5. קומה א' (אגף קדמי (א') ועורפי (ב')) : שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. הסדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי ובניית חדרי גלריה.
6. קומה ב' אגף קדמי, קומה א' (גלריה) אגף עורפי: שחזור חלקי של אגף הקדמי, שינויים פנימיים. פתרון מיגון עבור היח"ד קדמית ניתן ע"י ממ"ד. בניית חדרי גלריה ביחידות הדירור העורפיות, תוך סדרת מפלסי הקומות באגף העורפי בצורה שמאפשרת יישור מפלס עם האגף הקדמי.
7. בקומה ג' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ב' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי. ביטול יח"ד אחת (2 יח"ד במקום 3 שאושרו בהיתר קודם) ושינויים פנימיים בקומה ב' - אגף עורפי.
8. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף קדמי, קומה ג' אגף עורפי: שינויים פנימיים בדירות, הסדרת המשך פיר מעלית באגף הקדמי וכניסה ישירה לתוך הדירה באגף הקדמי מהמעלית. ביטול יח"ד אחת (1 במקום 2 שאושרו בהיתר הקודם) ושינויים פנימיים בקומה ג' - אגף עורפי.
9. בקומה ד' (חדשה) בנסיגה אגף עורפי - שינויים פנימיים בדירה, מרפסת גג מוצמדת לדירה עם בריכת שחייה. גג טכני למערכות (גישה ע"י סולם).
10. על הגג העליון: גג למערכות טכניות - מערכת סולארית, מערכת מיזוג אוויר, גנרטור.
11. בשטח החצר לא התבקשו שינויים.

לאחר שינוי המבוקש מתקבל בניין בן 5 קומות (כאשר 2 קומות עליונות בנסיגה), מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה עליונה מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'

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.
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל.
5	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.

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 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
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 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,300.00.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 226

מידע: 25-01475 רישוי: 26-0261 ת.בניין: 0088-006

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	25-1382	תאריך הגשה	04/09/2025	
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	הרב ניסים 3	שכונה	בבלי	
גוש/חלקה	6107/27, 6107/41, 6107/42, 6107/46, 6107/49, 6107/50, 6107/51, 6107/52, 6107/53, 6107/54, 6107/55, 6107/56, 6107/58, 6107/61, 6107/62, 6107/63, 6107/476	תיק בניין	1315-003	
מס' תב"ע	1184, 1364, 1770א, 3729א, 50, סי-די, ע1, תמ"א/1, תעא/1770א	שטח המגרש	8,248.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	שד ירושלים 1, נתיבות 8777222
בעל זכות בנכס	י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	שד ירושלים 1, נתיבות 8777222
עורך ראשי	רחל פללר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	רפאל נעמן	אשכולות 3, עומר 8500813
מורשה חתימה מטעם המבקש	צופית כחלון	שד ירושלים 1, נתיבות 8520000
מורשה חתימה מטעם המבקש	דימיטרי פיגלאנסקי	שד ירושלים 1, נתיבות 8520000

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

1. עדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/1770א(5) עבור מגרש 4 הנדון הכוללים: - שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה - עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה - עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר. 2. שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 4 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) המכיל 240 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770א לנושא חזיתות והעמדה. לאחר שינויים התכנון כולל: - לגובה 4 קומות מרתף: חדר המדרגות והמעליות של המגדל, חדרי מדרגות מילוט נוספים, חדרים טכניים ושירות משותפים מדרגות גישה לבור מעלית ופיר טכני; - בקומת מרתף (4-): מקומות חניה רגילים, 2 מקומות חניה נגישים, 89 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, פירי אוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; - בקומת מרתף (3-): מקומות חניה רגילים, 6 מקומות חניה נגישים, 68 מחסנים דירתיים, חדר אצירת אשפה למבנה ציבור, 2 חדרים נפרדים לגנרטור, חדר דחסנית, חדר מחזור, חדר שנאים, חדר מונים, חדר מכונות לבריכה, פירי אוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
--

- **בקומת מרתף (2-):** מקומות חניה רגילים, מקום חניה אחד נגיש, 90 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, פירי אוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
 - **בקומת מרתף (1-):** מועדון דיירים, מלתחות גברים ונשים, מחסן משותף, חדר כושר משותף, חדר משחקים, חדר למציל, חדרי סאונה וחדרי טיפול משותפים, מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע, ושטחים טכניים משותפים;
 - **בכל קומות הבניין מעל הקרקע:** לובי קומתי, מעברים וגרעין חדרי המדרגות הכוללים 2 חדרי מדרגות, 6 מעליות, חדרים טכניים ובהם דודים, שוט אשפה וכול' ופירי תשתיות.
 - **בקומת קרקע (בחלל כפול):** קומה מפולשת, חדר דואר, לובי כניסה, מחסן אב בית, חדרי ניהול, מטבחון, חדר אשפה, חדר מעבים וחדרים טכניים משותפים;
 - **בקומה 1:** קומה ללא גישה עם חללים כפולים מעל קומת הקרקע;
 - **בקומות 2-16:** חלל טכני משותף עבור מעבים ודודים עבור 8 יחידות דיור בקומה (120 יחידות דיור סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 17-40:** חלל טכני משותף עבור מעבים ודודים עבור 6 יחידות דיור בקומה (144 יחידות דיור סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 41:** 4 יחידות דיור סה"כ, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 42-44:** 3 יחידות דיור בקומה (9 יחידות דיור סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 45:** 2 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 46:** יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - **בקומות טכניות 47-48:** המשך גרעין כללי, שטחים טכניים משותפים לתפקוד הבניין;
 - **גג עליון:** קולטי שמש בגג;
- על המגרש:** פיתוח שטח סביב הבניין עם נטיעות עצים, שבילים, חניות אופניים, כולל זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים, לחזית אחורית - בריכת שחיה מקורה בחלקה בפרגולה מבטון, בריכת פעוטות וג'קוזי במתחם מגודר עבור דיירי הבניין;
- לאחר השינויים יתקבל בניין בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו-46 קומות למגורים מעל קומת קרקע ויציע) עבור 280 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף;

מצב קיים:

המגרש ריק מבנייה.
במגרש הסמוך ממזרח, בכתובת הרב ניסים 5, מתבצעות עבודות חפירה ודיפון מכוח היתר חפירה ודיפון מס' 23-1192.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-0797	16/06/2020	24-0739	03/07/2024	היתר עבור בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות במתחם "בבלי דקל", במגרש מס' 4 לפי תכנית 1770 א' שהינו בסמוך לרחוב הרב ניסים: 1. פינוי והריסת מבנים יבילים בשטח המגרש. 2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ-12 מ' עם עוגנים זמניים לכיוון החלקות הסמוכות. 3. הקמת המגדל הרביעי למגורים, בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומות מרתף (3 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף עליונה חלקית) ובורות מעליות.
20-0796	16.06.2020	23-1289	31.12.2023	הקמת המגדל השלישי למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף (3 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף עליונה חלקית) ובורות מעליות.
23-0038	03.01.2023	23-1192	15.11.2023	1. פינוי והריסת מבנים יבילים בשטח המגרש. 2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ-12 מ' עם עוגנים זמניים לכיוון החלקות הסמוכות, כשלב מקדים לצורך הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות מעל קומת כניסה ומעל 4 קומות מרתף.

בעלויות:

הבקשה כוללת 17 חלקות במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי תב"ע 1770 א'. מבקש הבקשה הינו בעלים מלא של 7 חלקות, וכן בעל זכויות חלקיות ביתר החלקות. הבקשה חתומה על-ידי מיופה כוח החברה. לבעלי הזכויות אשר לא חתמו נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 336ב'.

התאמה לתוכנית 1770 א מתחם "בבלי דקל" מגרש 3

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים - איזור מגורים מיוחד א	בקומת הכניסה: מבואה, שטחים משותפים, לרווחת הדיירים, שירותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ואחזקה של הבניין, יחידת שומר ומחסנים דירתיים.	בקומת הכניסה: לובי כניסה, קומה מפולשת, חדר דואר, מחסן אב בית, חדרי ניהול, מטבחון, חדר אשפה, חדר מעבים וחדרים טכניים משותפים	
	בקומות העליונות: מגורים, מחסנים דירתיים, כניסה למחסנים רק מתחום גרעין המבנה	בקומות העליונות: מגורים	
שפ"פ:	שפ"פ:	שפ"פ:	

עמ' 230

מידע: 24-01554 רישוי: 25-1382 ת.בניין: 1315-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שימוש לרווחה ונופש, בריכות נוי, מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקני הצללה ושרותים דרכי גישה לחניה	פיתוח שטח בהתאם למותר ולתיאום מול אדריכל העיר.	
קווי בניין	קדמי מזרחי לכיוון רחוב הרב ניסים: 8.00 מ'	קדמי מזרחי לכיוון רחוב הרב ניסים: 8.00 מ'	
	קדמי דרומי לכיוון רחוב דרך ההלכה: 10.00 מ'	קדמי דרומי לכיוון רחוב דרך ההלכה: 10.00 מ'	
	צידי לכיוון מערב (שפ"פ): 8.00 מ'	צידי לכיוון מערב (שפ"פ): 8.00 מ'	
	אחורי לכיוון צפון (שפ"פ): 8.00 מ'	אחורי לכיוון צפון (שפ"פ): 8.00 מ'	
	לכיוון מזרח מרחק בין בניינים סמוכים: 3.00 מ' עד לקומה 4 - 18.0 מ' מעל קומה 4	לכיוון מזרח מרחק בין בניינים סמוכים: כ- 30 מ' מרחק בין הבניינים	
שטחים עיקריים	קיים בהיתר : 29,925 מ"ר (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון)	29,654.79 מ"ר סך הכל. (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון)	
שטחי שירות	קיים בהיתר : 10,330.5 מ"ר (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון) תוספת שטחי שירות עבור הפרשי ממ"דים לפי התקנות	7078.77 מ"ר (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון)	

עמ' 231

מידע: 24-01554 רישוי: 25-1382 ת.בניין: 1315-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	280 * (15 מ"ר + 4.25 מ"ר) = קירות) 5,390 מ"ר כולל קירות	5365.67 מ"ר	
מרפסות	שטח מרפסת לא תעלה על 14 מ"ר (כל אחת) ובממוצע כולל עד 12 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה (3,360 מ"ר)	מרפסות עד 14.00 מ"ר 3,286 מ"ר	
צפיפות מותרת	קיים בהיתר : סה"כ: 247 יחידות דיור מתוכן 57 יחידות דיור שאושרו על ידי הקלת שבס.	280 יחידות דיור	- 33 יח"ד בחריגה המבוקשות לניוד מבקשה מקבילה בכתובות הרב ניסים 9 (מס' בקשה 22-1273) לה הוצא היתר ב2023. לפי תב"ע 1770 א ניתן לנייד יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצה באישור מה"ע
תמהיל דירות נדרש לאור הקלת שבס כחלון שאושרה בהיתר	קיים בהיתר : 29 יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר 28 יח"ד בשטח שחל יעלה על 120 מ"ר כל הדירות לאחר תוספת שטחי הבניה לפי הוראת השעה, בשטח ממוצע לפחות 80 מ"ר.	29 יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר 28 יח"ד בשטח של 120 מ"ר בהתאם למותר בשטח ממוצע מעל 80 מ"ר.	
מספר קומות מעל הקרקע.	קיים בהיתר: 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45 קומות למגורים מעל קומת קרקע ויציע)	בהתאם למותר : 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45 קומות למגורים מעל קומת קרקע ויציע)	
מפלס כניסה קובעת	+15.60	+15.60 = 0.00	
גובה	קיים בהיתר : גובה אבסולוטי : 190 מ' קומת קרקע: 7.70 מ' כולל חלל עובר של קומת יציע שהינה קומה 1.	קיים בהיתר : גובה אבסולוטי : 190.40 מ' = +174.80 קומת קרקע: 7.70 מ' כולל חלל עובר של קומת יציע (קומה 1).	

עמ' 232

מידע: 24-01554 רישוי: 25-1382 ת.בניין: 1315-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומת טיפוסיות : 3.40 מ'	קומת טיפוסיות : 3.40 מ'	
	קומות 42-45 : 4.10 מ'	קומות 42-45 : 4.00 מ'	
	קומה 46: 4.50 מ'	קומה 46: 4.20 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1) + שינויים בתכנית 1770 א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות	4 קומות מרתף וגרעין טכני עבור מעליות	
גובה קומות	4.00 מ' עבור 2 קומות עליונות	4.00 מ' עבור 2 קומות עליונות ובחלקו חלל כפול 7.69 מ' לאור חדר דחסנית לצורך תפקוד הבניין	- 3.69 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לצורך תפקוד המרתף;
	3.50 מ' שאר הקומות.	3.30 מ' שאר קומות המרתף.	
שטחי שירות	קיים בהיתר: 19,650 קיים בהיתר	20.932 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע	
שטחים נלווים כשטחים עיקריים	לפי התכליות המותרות בתכנית ע'1 לסוג בניין זה, יותר לאשר שטחים נלווים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים אשר יכולים להיות גם שטחים עיקריים לרבות: מועדון דיירים, חדרי כושר וכו' שטחים אלו יסומנו כרכוש משותף. שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ואשר קיימת חפיפה	1082.36 מ"ר , עבור שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים בקומת מרתף עליונה. שטחים אלו ירשמו כרכוש משותף ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27 בטאבו, ירשם כתנאי לתעודת גמר	- רישום שטחים שותפים לרווחת הדיירים בקומת מרתף עליונה כרכוש משותף לפי תקנה 27 בטאבו, ניתן כתנאי לתעודת גמר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ע"פ היתר קיים 721.3 מ"ר עבור שטחים לרווחה אלו ירשמו כרכוש משותף ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27 בטאבו		
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים/נלווים לכל סוגי הבניינים לרבות: חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים וכול' / שטחים נלווים משותפים/ שטחים טכניים	בקומת מרתף (4-): 144 מקומות חניה רגילים , 2 מקומות חניה נגישים , 89 מחסנים דירתיים , מאגרי מים , חדרי משאבות, פירי איוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (3-): 109 מקומות חניה רגילים , 6 מקומות חניה נגישים , 68 מחסנים דירתיים , חדר אצירת אשפה למכנה ציבור , 2 חדרים נפרדים לגנרטור , חדר דחסנית , חדר מחזור , חדר שנאים , חדר מונים , חדר מכונות לבריכה, פירי איוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (2-): 96 מקומות חניה רגילים , מקום חניה אחד נגיש , 90 מחסנים דירתיים , חדרים טכניים, פירי איוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (1-): מועדון דיירים , מלתחות גברים ונשים , מחסן משותף , חדר כושר משותף , חדר משחקים , חדר למציל , חדרי סאונה וחדרי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		טיפול משותפים , מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע.	
מחסנים דירתיים	ע"פ היתר: 57 מחסנים דירתיים בהתאם למותר מותר: מחסנים דירתיים כמספר יח"ד (247 יח"ד) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר עבור כל מחסן	247 מחסנים דירתיים עבור 247 יחידות דיור בהתאם למותר.	
תכסית	85% משטח מגרש השווים ל 7010.8 מ"ר	6864.5 מ"ר המהווים 83.2% בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח /גדרות הבקשה ללא גדרות , פיתוח שטח כולל חלקות גובלות לצורך הצגת חיבוריות והמשכיות לפיתוח השטח. תנאי לאחר ועדה אישור סופי של אדריכל העיר לנושא פיתוח שטח.	X	
מפלס כניסה קובעת 15.60 + לפי דרישת תכנית העיצוב בפועל:	X	
מסתור כביסה פתרון תליית כביסה מוצג במרפסת הדירה- פרט ייחודי עבר את אישור אדריכל העיר.	X	

הערות נוספות:

- לאחר מספר פגישות בין עורך הבקשה , צוות רישוי ותכנון ואדריכל העיר , כעת מבוקש לעדכן את תוכנית העיצוב לנושא חזיתות , העמדה ופיתוח שטח שכן במקביל עובד צוות התכנון על תב"ע להוספת מבנה לציבור בחלקה הנידונה ופיתוח שטח לוקח את התכנון העתידי ככל ותאושר התב"ע בעתיד. - בהתאם להוראות תב"ע 1770א, נקבע כי גובה קבוצת המבנים במגרשים 1-4 וגובה קבוצת המבנים במגרשים 5-6 יהיה זהה בכל קבוצה. לצורך הבטחת אחידות זו, התכנית מאפשרת העברת יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצת מגרשים, באישור מהנדס העיר, ובתנאי שסך הזכויות בכל קבוצת מגרשים לא ישתנה. מבוקש לאשר 33 יחידות דיור בחריגה, באמצעות ניווד יחידות דיור מבקשה מקבילה בכתובת הרב ניסים 9, מס' בקשה 22-1273, אשר בגינה הוצא היתר בשנת 2023. בהתאם להוראות התכנית, ניתן לנייד יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצת מגרשים, באישור מהנדס העיר, ובתנאי שסך הזכויות בקבוצת המגרשים נשמר. - בתאריך 5.7.26 הטעין עורך הבקשה תוכנית מעודכנת, גרסה 10 וח"ד מתייחס לתוכנית זאת;
--

חו"ד מכון הרישוי:

עצים

עמ' 235

מידע: 24-01554 רישוי: 25-1382 ת.בניין: 1315-003

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	אקליפטוס המקור	11.00	25.00	3.00	כריתה	3,063.10
10	אקליפטוס המקור	11.00	35.00	5.00	כריתה	6,003.60
11	אקליפטוס המקור	11.00	35.00	5.00	כריתה	6,003.60
12	אקליפטוס המקור	11.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40
22	אלה אטלנטית	3.00	12.00	2.00	כריתה	
23	אלון מצוי	3.00	12.00	2.00	כריתה	
24	אלון מצוי	2.00	12.00	1.00	כריתה	
25	אלון מצוי	2.00	12.00	1.00	כריתה	
26	אלון מצוי	3.00	17.00	2.00	כריתה	
27	אלון מצוי	2.00	12.00	1.00	כריתה	
28	עץ מת		10.00		כריתה	
29	מיש דרומי	3.00	17.00	3.00	כריתה	
30	חילה ירוקת-עד	3.00	12.00	1.00	כריתה	
31	סיסם הודי	7.00	35.00	6.00	כריתה	4,849.00
32	סיסם הודי	4.00	12.00	3.00	כריתה	
33	צפצפה מכסיפה	5.00	12.00	1.00	כריתה	
34	צפצפה מכסיפה	5.00	10.00	1.00	כריתה	
35	צפצפה מכסיפה	5.00	13.00	1.00	כריתה	
36	צפצפה מכסיפה	5.00	10.00	1.00	כריתה	
37	צפצפה מכסיפה	5.00	10.00	1.00	כריתה	
38	תות לבן	7.00	90.00	8.00	כריתה	32,063.10
39	אקליפטוס המקור	16.00	200.00	7.00	כריתה	261,380.50
40	גויאבה מצויה	5.00	20.00	4.00	כריתה	1,470.30
41	צפצפה מכסיפה	15.00	5.00	1.00	כריתה	
42	ברוש מצוי	11.00	60.00	4.00	כריתה	16,286.00
43	ברוש מצוי	13.00	25.00	5.00	כריתה	2,827.40
44	מיש דרומי	6.00	23.00	4.00	כריתה	3,589.70
45	מיש בונגה	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,922.70
46	מיש דרומי	4.00	20.00		כריתה	
47	מיש בונגה	5.00	20.00	3.00	כריתה	1,922.70
48	מיש בונגה	6.00	25.00	4.00	כריתה	4,005.50
49	עץ מת	2.00	15.00		כריתה	
50	עץ מת	4.00	18.00		כריתה	
51	עץ מת	3.00	10.00		כריתה	
52	מיש דרומי	5.00	10.00	4.00	כריתה	
53	מיש דרומי	4.00	20.00	2.00	כריתה	2,714.30
60	סיסם הודי	7.00	12.00	4.00	כריתה	
61	סיסם הודי	7.00	12.00	4.00	כריתה	
62	סיסם הודי	7.00	12.00	4.00	כריתה	
63	סיסם הודי	7.00	12.00	4.00	כריתה	
70	פיקוס בנימינה	6.00	25.00	6.00	שימור	1,531.50
72	וושניגטוניה חוטית	7.00	40.00	3.00	שימור	3,024.00
73	וושניגטוניה חוטית	7.00	40.00	3.00	שימור	3,024.00
74	אקליפטוס המקור	11.00	25.00	5.00	כריתה	2,297.30
75	סיסם הודי	4.00	10.00	2.00	כריתה	

עמ' 236

מידע: 24-01554 רישוי: 25-1382 ת.בניין: 1315-003

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
76	סיסם הודי	12.00	45.00	6.00	כריתה	8,015.80
77	הדר מינים	3.00	10.00	2.00	כריתה	
78	וושניגטוניה חסונה	13.00	45.00	3.00	כריתה	5,616.00
79	אלה אטלנטית	3.00	12.00	2.00	כריתה	
80	אלה אטלנטית	3.00	12.00	2.00	כריתה	
81	אקליפטוס המקור	8.00	20.00	2.00	כריתה	1,960.40
82	אקליפטוס המקור	9.00	20.00	2.00	כריתה	1,960.40
83	עץ מת		13.00		כריתה	
101	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
102	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
103	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
104	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
105	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
106	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
107	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
108	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
109	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
110	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
111	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
112	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
113	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
114	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
115	אלון וירג'יניה	2.00	5.00	1.00	שימור	283.00
116	אקליפטוס המקור	9.00	50.00	7.00	שימור	12,252.20
117	אקליפטוס המקור	12.00	90.00	8.00	שימור	52,929.60
118	אקליפטוס המקור	9.00	40.00	10.00	כריתה	5,881.10
121	חילה אמריקנית	4.00	20.00	2.00	כריתה	2,613.80
122	שלטית מקומטת	11.00	55.00	9.00	כריתה	11,118.90
123	אקליפטוס המקור	9.00	20.00	3.00	כריתה	1,470.30
124	אקליפטוס טורל	10.00	30.00	6.00	כריתה	4,410.80
125	אקליפטוס המקור	6.00	35.00	4.00	שימור	3,001.80
127	שיטה כחלחלה	4.00	20.00	3.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 22.04.2025)

המבוקש בהליך בניה

מבצעים עבודות חפירה ודיפון.

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.07.2026)

המלצה לתת היתר

חלקות 49, 55, 62 ו 63 בבעלות פרטית.

בהתאם לתב"ע 1770 א' - מגרש 4

בהתאם לתוספת של 57 יח"ד בהקלה מעל המותר שאושרה במסגרת בקשה להיתר בניה מספר 20-0797 מקודמת תב"ע להקמת שטחי ציבורי בנויים, אשר יוקם במגרש 3 ביחד עם המטלה הציבורית של מגרש 3 ע"י חג'ג'.

על המבקש חב' דימרי לחתום על כתב התחייבות לתשלום חלקו ביחס למטלה הציבורית שייבנה במגרש 3.

התב"ע החדשה נמצאת בהליך אישור וטרם אושרה.

נרשמו הערות אזהרה בגין אי עשיית עסקה לטובת עריית תל אביב.

תנאי לגמר:

- (1) אישור התב"ע החדשה
- (2) חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה הציבורי במגרש 3.
- (3) רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר שינויים בלבד.

אדריכל העיר - (ע"י מעין חזן 21.07.2026)

המלצה לתת היתר

נא להביא את הבקשה לדיון בועדה המקומית.

ניתן לראות את הבקשה להיתר הבניה- כעדכון תכנית העיצוב המאושרת.

יש לבחון עמידה בתנאים המפורטים להלן, כתנאי למתן ההיתר:

1. **ברכת השחיה**- ניתן לאשר את הגאומטריה המבוקשת יש לבצע התאמות במיקום שבילי הגישה בפיתוח- בתיאום עם אדרי' הנוף של יהל מהנדסים. יש להבטיח שגובה הגדר לא יעלה על 2 מ'.
2. **חצר אנגלית**- ניתן לאשר בתנאי צמצום אורך החצר האנגלית לכיוון השביל עד לקו גרם המדרגות הפתוחות במרתף (קרי- לבטל את החצר האנגלית הדרומית).
3. **עצי אקליפטוס במגרש 5**- יש לדרוש מיזמי התכנית הסכמה לתיקון תוואי החיבור בין החניון במגרש 4 לחניון במרתפי מגרש 5, במידה ויימצא פתרון הנדסי ותיכנוני ישים- לחיבור חדש בין המגרשים ע"מ לשמר עצי האקליפטוס הקיימים.
4. **שטח טכני קומתי**- ניתן לאשר את החזיתות. יש לבדוק מול גורמי הרישוי את התאמת השטחי הבניה מול הפתרון המוצע. יש להציג פתרון אדריכלי מפורט המצמצם את המופע של ה"רשתות" הטכניות בחזית המגדל הפונה לרחוב.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

1. **לאשר את הבקשה לעדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/1770/א(5) עבור מגרש 4 הנדון בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:**
 - שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה;
 - עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה;
 - עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר;
2. **להעביר לרשות רישוי את הבקשה עבור שינויים כלפיי היתר מס' 24-0739 שניתן עבור הקמת מגדל למגורים במתחם 'בבלי דקל' מגרש מס' 4 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 280**

יחידות דיוור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א לנושא חזיתות והעמדה.

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	חדר מיתוג וחדר שנאים (תחנת טרנספורמציה) הינם לשימוש יחודי של חברת החשמל, ולא ירשמו כרכוש משותף אלא כמיועד לשימוש חברת החשמל.
3	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר
4	ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
4	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שברכת שחיה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:

- שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים

טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

6 בריכת השחיה- ניתן לאשר את הגאומטריה המבוקשת יש לבצע התאמות במיקום שבילי הגישה בפיתוח- בתיאום אדרי' הנוף של יהל מהנדסים. יש להבטי שגובה ההגדר לא יעלה על 2 מטר.

7 חצר אנגלית- ניתן לאשר בתנאי צמצום אורך החצר האנגלית לכיוון השביל עד לקו גרם המדרגות הפתוחות במרתף (קרי- לבטל את החצר האנגלית הדרומית).

8 עצי אקליפטוס במגרש 5- יש לדרוש מיזמי התכנית הסכמה לתיקון תוואי החיבור בין החניון במגרש 4 לחניון במרתפי מגרש 5, במידה ויימצא פתרון הנדסי ותיכנוני ישים- לחיבור חדש בין המגרשים ע"מ לשמר עצי האקליפטוס הקיימים.

#	התנאי
9	שטח טכני קומתי- ניתן לאשר את החזיתות. יש לבדוק מול גורמי הרישוי את התאמת השטחי הבניה מול הפתרון המוצע. יש להציג פתרון אדריכלי מפורט המצמצם את המופע של ה"רשתות" הטכניות בחזית המגדל הפונה לרחוב.
10	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	נדרש אישור התב"ע החדשה
2	נדרשת חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה הציבורי במגרש 3.
3	יש לרשום את שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
6	(1) אישור התב"ע החדשה (2) חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה הציבורי במגרש 3. (3) רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.
7	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	בוצע ניוז 33 יח"ד מההיתר שניתן בכתובת הרב ניסים 9, מס' בקשה 22-1273, אל הבקשה הנוכחית בכתובת הרב ניסים 3, בהתאם להוראות תב"ע 1770א, המאפשרות ניוז יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצת מגרשים, בכפוף לכך שסך הזכויות בקבוצה לא ישתנה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלחנן זבולון: מדובר על עדכון תוכנית עיצוב, בקשה שכבר אושרה בבקשה, מגדל ברחוב הרב ניסים 3, הבקשה שהגיעה לפתחנו בקשת שינויים כלפי ההיתר שכבר אושר, ובמקביל עדכון תוכנית העיצוב.

רחל פלר: נמצאים בשכונת "בבלי", התוכנית שלנו מסתכלת על כל המתחם בכללותו, רואים את השילוב שנעשה עם התכנון של הפארק שנמצא בליבת הקרקע. אנחנו רואים את השינוי בין המצב המאושר בהיתר הקיים, ניתן לראות את הבניינים, ובצד שמאל את התוכנית שלנו שכוללת את המתחם החדש שמשתרף את המבנה עם בריכה וההשתלבות עם השבילים שנמצאים בלב הפארק. מבחינת הבניינים גם שמירה על החזות, שמרנו על זה גם בקונטקסט הקיים, יוצרים מרקם של מערכת תלת מימדית. בתוכנית שמסתכלת בצד הדרומי עם הציור שמתחבר לפארק עם שמירה על האלגנטיות של הבניין, מעטפת עצמה שנשכרת לה כאן בדפנות. עם הלוברים שנמצאים.

אודי כרמלי: מאשרים תיקון לתוכנית העיצוב המאושרת.

ראובן לדיאנסקי: התוכנית עיצוב כבר אושרה.

רחל פלר: מה שאנחנו מעדכנים כאן, בקומת הקרקע באזור של בריכת השחייה, זה בשונה מהתוכנית שקיבלנו מההיתר. גם בהתאמה יישרנו אותו במפלס הקרקע, בנוסף, מבחינת המבנה כתוצאה מזה אנחנו שמרנו על החזיתות על פי רוח הדברים, קיבלנו אישור צוות. במפלס הקרקע יש תיאום עם תכנון הנופי שלנו. אלה בעצם השינויים.

אלחנן זבולון: מאשרים את חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה לעדכון לתוכנית העיצוב תא/תעא/1770/א(5) עבור מגרש 4 הנדון בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתוכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:
 - שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה;
 - עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה;
 - עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר;
2. להעביר לרשות רישוי את הבקשה עבור שינויים כלפיי היתר מס' 24-0739 שניתן עבור הקמת מגדל למגורים במתחם 'בבלי דקל' מגרש מס' 4 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2) קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 280 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתוכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א לנושא חזיתות והעמדה.

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	חדר מיתוג וחדר שנאים (תחנת טרנספורמציה) הינם לשימוש יחודי של חברת החשמל, ולא ירשמו כרכוש

#	תנאי
	משותף אלא כמיועד לשימוש חברת החשמל.
3	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
4	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שברכת שחיה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרי טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6	ברכת השחיה- ניתן לאשר את הגאומטריה המבוקשת יש לבצע התאמות במיקום שבילי הגישה בפיתוח- בתיאום אדר' הנוף של יהל מהנדסים. יש להבטי שגובה ההגדר לא יעלה על 2 מטר.
7	חצר אנגלית- ניתן לאשר בתנאי צמצום אורך החצר האנגלית לכיוון השביל עד לקו גרם המדרגות הפתוחות במרתף (קרי- לבטל את החצר האנגלית הדרומית).
8	עצי אקליפטוס במגרש 5- יש לדרוש מיזמי התכנית הסכמה לתיקון תוואי החיבור בין החניון במגרש 4 לחניון במרתפי מגרש 5, במידה ויימצא פתרון הנדסי ותיכנוני ישים- לחיבור חדש בין המגרשים ע"מ לשמר עצי האקליפטוס הקיימים.
9	שטח טכני קומתי- ניתן לאשר את החזיתות. יש לבדוק מול גורמי הרישוי את התאמת השטחי הבניה מול הפתרון המוצע. יש להציג פתרון אדריכלי מפורט המצמצם את המופע של ה"רשתות" הטכניות בחזית המגדל הפונה לרחוב.
10	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	נדרש אישור התב"ע החדשה
2	נדרשת חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה הציבורי במגרש 3.
3	יש לרשום את שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
6	(1) אישור התב"ע החדשה (2) חתימה על כתב התחייבות לתשלום בגין החלק היחסי להקמת המבנה

עמ' 242

מידע: 24-01554 רישוי: 25-1382 ת.בניין: 1315-003

#	תנאי
	הציבורי במגרש 3.3 (3) רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו.
7	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	בוצע ניוז 33 יח"ד מההיתר שניתן בכתובת הרב ניסים 9, מס' בקשה 22-1273, אל הבקשה הנוכחית בכתובת הרב ניסים 3, בהתאם להוראות תב"ע 1770א, המאפשרות ניוז יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצת מגרשים, בכפוף לכך שסך הזכויות בקבוצה לא ישתנה.

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	25-0628	תאריך הגשה	24/03/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הירקון 34, הרב קוק 9	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	6914/37	תיק בניין	0027-034
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, תמ"א 38/3א, 2510, 44, 9086, 9087, ג, מ, ע, 1, תמ"א 1/1	שטח המגרש	528.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהבים נדל"ן בע"מ	אסתר המלכה 11, תל אביב - יפו 6437102
בעל זכות בנכס	בתיה בגס	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	אלימלך מסיקה	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	חזי יהודה מסיקה	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	סיבלה צוויביל	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	נאוה טובה ברזני	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	גבי מסיקה	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	כלנית גל	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	מירה קדר	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	טל סלע	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	עדי גולן	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	אלכסנדרה ג'ני זקוב	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	מרים טל	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	מרגלית פיש	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	שמעון קדוש	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	נסים מסיקה	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	ורדית זילברשטיין	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	אסתר סבן	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	יוסף סבן	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	פביו רוברטו צוויביל	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	שושנה חבוט	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
בעל זכות בנכס	בני חבוט	הירקון 34, תל אביב - יפו 6801152
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליהו ביטון	השקד 142, שורש 9086000

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה המכיל 4 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 15 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:
- לכל גובה הבניין (קרקע עד קומת גג): מבואה קומתית המכילה גרם מדרגות , פיר מעלית וארונות טכניים.
- קומת מרתף: קומה המבוקשת להבנות עד גבול המגרש הצפוני מזרחי , המחוברת באמצעות גרם מדרגות משותף לכל הבניין לחיבור הקומה הנ"ל לקומה שמעל. חנייה עבור רכבים, חניית אופניים, ושתי שטחים נלווים-השטח הנלווה המזרחי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד מהקומה שמעל עבור חדר משחקים ממ"ד וחצר אנגלית , והשטח הנלווה המערבי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך יחידת המסחר מהקומה שמעל לטובת שטח אחסון נלווה וממ"ד.
- קומת קרקע: קומה עבור 1 יח"ד, ח.אשפה, ח. אופניים/עגלות, מבואה קומתית וחדר גז. לכיוון החזית לרחוב הירקון ופינת רחוב הרב קוק שטח מסחרי עבור חנות..
-קומות 1-4, קומות טיפוסיות: כל קומה עבור 3 יח"ד , כל יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזיות הרחוב הירקון והרב קוק מעבר לקווי בניין.
-קומה 5: קומה עבור 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסות מעבר לקווי בניין לרחובות הרב קוק והירקון, כאשר הדירה המזרחית מחוברת באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד לקומה שמעל (גרם מדרגות זה עד קומת הגג העליון).
-קומת גג חלקית: המשך היחידה מהקומה שמתחת, ממ"ד, ומרפסת גג עם פרגולה מעל.
-גג עליון: גג המחולק בחלקו לאזור טכני ואזור מוצמד עם בריכת גג, ליח"ד מהקומה שמתחת.

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		409	05/03/1935	להקמת בניין בן 3 קומות עבור 3 יח"ד
		3-175	26.06.1988	להקמת דירת גג
		4-940293	01.05.1994	הגדלת שטח דירת הגג

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה הנמצאות בבעלות של 23 בעלים פרטיים. על מפרט הבקשה חתומים 17 בעלים, ליתר הזכאים נשלחו הודעות לפי סעיף 36 ב', ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 44, מ', 2510 (אזור מגורים ב'), תמ"א 38, מגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו- 6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 44 : 4 קומות (+)		
	לפי תמ"א 38: 2 קומות וקומת גג חלקית (=) סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	

עמ' 245
מידע: 23-01494 רישוי: 25-0628 ת.בניין: 0027-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה למופקדת	6 קומות וקומת גג חלקית	בהתאמה	
קווי בניין:	לפי תכנית 44, מ' ותמא 38:		
קידמי לרח' הירקון	4.00 מ'	4.00 מ'	
קידמי לרח' הרב קוק	4.00 מ'	4.00 מ'	
צידי מזרחי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צידי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	
קווי בניין למרפסות	3.00 מ'	3.00 מ'	
התאמה למופקדת	40% המהווים 1.60 מ'	1.60 מ'	
	4.00 מ' לירקון והרב קוק 3.00 מ' לצדדים	בהתאמה	
	הבלטת המרפסת לרח' קידמי עד 1.6 מ'	בהתאמה	
זכויות בנייה	לפי תכנית מ' 146% משטח המגרש= 771 מ"ר (+)		
שטח מגרש 528 מ"ר	מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה: 20*7= 140 מ"ר (+)		
	12.5 מ"ר שטח ממ"ד לכל יח"ד: 12.5*16= 200 מ"ר (+)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה למופקדת	תמ"א 38 תיקון 3א' 4 יחידות בהיתר X13 מ"ר = 52 מ"ר (+) 3 קומות מורחבות: 266 מ"ר * 3 = 798 מ"ר (=) סה"כ : 1961 מ"ר זכויות הבנייה הכוללות לא יעלו על 325% מגודל המגרש. שטח המגרש הינו 528 מ"ר * 325% = 1716 מ"ר	עפ"י בדיקה ידנית של קובץ ההגשה מבוקשים שטחים עיקריים + שירות מעל הקרקע בסה"כ: 1686.7 מ"ר בהתאמה	
צפיפות:	בבנייה חדשה לפי מדיניות: באזורים מסחריים מקדם הצפיפות יהיה 65 מ"ר כולל, לאחר הפחתת השטח המסחרי. מספר היחידות מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל המפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות. סה"כ השטחים הכוללים המבוקשים למגורים עם הפחתת השטח המסחרי: 1591.31 מ"ר / 65 מ"ר = 24 יח"ד באזורים מסחריים מקדם הצפיפות יהיה 65 מ"ר כולל לאחר הפחתת השטח המסחרי.	מבוקשים 15 יח"ד בהתאמה	
גובה קומה	3.30 מ'	3.30 מ'	
התאמה למופקדת	3.30 מ'	בהתאמה	
קומת הגג	לפי תמא 38 וג':		

עמ' 247

מידע: 23-01494 רישוי: 25-0628 ת.בניין: 0027-034

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% מתכסית הקומה שמתחת = 266 מ"ר * 65% = 172.9 מ"ר	בהתאם למדידה ידנית שטח קומת הגג המבוקשת הינו 172.3 מ"ר	
נסיגות	3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות	3.67 מ' לירקון	
	2.00 מ' מחזית קדמית נותרת	2.00 מר ל-הרב קוק	
גובה הקומה ברוטו	3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	בהתאמה	
שטח מצללה	שליש משטח הגג הפנוי שטח גג הינו 93.6 מ"ר / 3 = 31.2 מ"ר	בהתאמה	
נסיגות מצללה	1.20 מ' בן הפרגולה למעקה הגג	בהתאמה	
חומריות מצללה	קונצטרוקציה קלה בלבד		
התאמה למופקדת	שטחי הבנייה המרביים בקומת הגג ייקבעו על פי תכסית 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה ו- 2.0 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. גובה - לא יעלה על 4.5 מ'	בהתאמה בהתאמה בהתאמה	
הוראות בינוי	לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'	ליח"ד המערביות (יח"ד מס' 2,5,8,11) - יח"ד בשטח של כ- 71 מ"ר- תוכננו מסתורי כביסה	
		ליח"ד הצפוניות מזרחיות(יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מס' 3,6,9,12 יח"ד בשטח של כ-76 מ"ר - תוכננו מסתורי כביסה ליח"ד הדרומיות (יח"ד מס' 4,7,10,13) - יח"ד בשטח של כ-81.7 מ"ר - תוכננו מסתורי כביסה	התבקשה הקלה, ניתן להמליץ לאישור
שימושים	מגורים	בהתאמה	

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאמה	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאמה	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגוניים	בהתאמה	
אורך מרפסות	קדמיות- עד 2/3 מאורך החזית. לירקון מותר אורך מרפסת עד- 907 ס"מ לרב קוק מותר אורך מרפסות עד 1314 ס"מ	לרח הירקון מבוקשת מרפסת באורך 576 ס"מ לרח' הרב קוק מבוקשות מרפסות באורך כולל של 1106 ס"מ	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאמה בהתאמה	

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	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאמה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בהתאמה	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאמה	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאמה	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותכנית א'3616 / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים $X = \text{מ"ר}$	בהתאם למדידה ידנית שטח קומת המרתף הינו 449 מ"ר המהווה 85% מתכנית שטח הקרקע, אשר משארים 15% חלחול כנדרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מרפסת		X
בריכות שחיה		X

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2.65 קומות מתוקף תמ"א 38 והקמת מבנה בן 6.65 קומות על קרקעיות
2	תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
3	תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38
4	ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
6	הקלה בגובה מבנה הגג לגובה העולה על המותר בתב"ע
7	הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית
8	הקלה לבניית הפרגולה מבטון
9	הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה החדשות.
10	תוספת דירות מתוקף תמ"א 38 וחלוקת הצפיפות כאנלוגיה לרובע 5-6
11	ביטול הנסיגה הצידי של קומת הגג
12	הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש
13	הקלה בקו בניין צדי צפוני וקו בניין צדי מזרחי בשיעור של 10% למרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ'
14	הקצאת חלק מהגג העליון לדירת הגג והקמת בריכה בשטח זה.
15	הקלה לבניית מרפסות קדמיות בעומק 1.6 מ' הבולטות מקווי בניין קדמיים בשיעור של 40% מהמרווח הקדמי המותר
16	ביטול מרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום

עמ' 250

מידע: 23-01494 רישוי: 25-0628 ת.בניין: 0027-034

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
4	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
5	לא רלוונטי לאור כך שמדובר על בקשה מכח תמ"א ואשר לפיה מדובר על סל זכויות אחד
6	הקלה אינה רלוונטית, שכן ניתן לקבל את גובה הקומה מכח תמ"א 38
7	הקלה אינה נדרשת שכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית
8	אינה רלוונטית בבקשות להריסה ובנייה מכח תמ"א 38
9	אינה רלוונטית בבקשות להריסה ובנייה מכח תמ"א 38
10	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
11	אינה רלוונטית בבקשות להריסה ובנייה מכח תמ"א 38
12	ניתן לאשר אך רק עד 1.6 מ' בהתאמה למופקדת
13	לא ניתן לאשר, שכן מדובר על חריגה לתכנית מופקדת
14	ניתן להמליץ לאישור שכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית התקפה, למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור.
15	ניתן להמליץ לאישור שכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית התקפה, למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור.
16	ניתן להמליץ לאישור שכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית התקפה, למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 09/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 28.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.06.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.6.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 16.6.26

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 15 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ומסחר בשטח 71 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

16.75 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה מוחמד מנסור

עמ' 251

מידע: 23-01494 רישוי: 25-0628 ת.בניין: 0027-034

חסר:

7.75 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

גודל המגרש, חזית מסחרית, מי תהום לא מאפשרים הסדר כל החניות הדרושות.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **7.75** 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

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 21.06.2026

בית משותף ובו מ 16 עד 21 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 16/6/2026

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 28.06.2026

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 28/6/2026

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 15.08.2024

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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 20.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 37 בגוש 6914 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.

כל החורג לחלקות הדרך סומן בצהוב להריסה.

הפילרים בחלקת הדרך סומנו בצהוב להעתקה אל תוך גבולות המגרש הפרטי.

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 09.12.2024)

המלצה לתת היתר

צורך הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים החודרים לגבולות השטח הציבורי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

א.לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה המכיל 4 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 16 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- **לכל גובה הבניין (קרקע עד קומת גג):** מבואה קומתית המכילה גרם מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
- **קומת מרתף:** קומה המבוקשת להבנות עד גבול המגרש הצפוני מזרחי, המחוברת באמצעות גרם מדרגות משותף לכל הבניין לחיבור הקומה הנ"ל לקומה שמעל. חנייה עבור רכבים, חניית אופניים, ושתי שטחים נלווים-השטח הנלווה המזרחי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד מהקומה שמעל עבור חדר משחקים ממ"ד וחצר אנגלית, והשטח הנלווה המערבי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך יחידת המסחר מהקומה שמעל לטובת שטח אחסון נלווה וממ"ד.
- **קומת קרקע:** קומה עבור 1 יח"ד, ח.אשפה, ח. אופניים/עגלות, מבואה קומתית וחדר גז. לכיוון החזית לרחוב הירקון ופינת רחוב הרב קוק שטח מסחרי עבור חנות.
- **קומות 1-4:** קומות טיפוסיות: כל קומה עבור 3 יח"ד, כל יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הרחוב הירקון והרב קוק מעבר לקווי בניין.
- **קומה 5:** קומה עבור 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסות מעבר לקווי בניין לרחובות הרב קוק והירקון, כאשר הדירה המזרחית מחוברת באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד לקומה שמעל (גרם מדרגות זה עד קומת הגג העליון).
- **קומת גג חלקית:** המשך היחידה מהקומה שמתחת, ממ"ד, ומרפסת גג עם פרגולה מעל.
- **גג עליון:** גג המחולק בחלקו לאזור טכני ואזור מוצמד עם בריכת גג, ליח"ד מהקומה שמתחת.

ב.כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 1.תוספת 2.65 קומות מתוקף תמ"א 38 והקמת מבנה בן 6.65 קומות על קרקעיות
- 2.תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38
3. תוספת דירות מתוקף תמ"א 38 וחלוקת הצפיפות כאנלוגיה לרובע 5-6
4. הגבהת גובה קומת הגג

ג.כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
2. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש
3. הקמת בריכה בקומת הגג

4. ביטול מרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום

ד. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.75 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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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	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	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 בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור אגף הנכסים
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.75 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

א.לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה המכיל 4 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 16 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- לכל גובה הבניין (קרקע עד קומת גג): מבואה קומתית המכילה גרם מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
- קומת מרתף: קומה המבוקשת להבנות עד גבול המגרש הצפוני מזרחי, המחוברת באמצעות גרם מדרגות משותף לכל הבניין לחיבור הקומה הנ"ל לקומה שמעל. חנייה עבור רכבים, חניית אופניים, ושתי שטחים נלווים-השטח הנלווה המזרחי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד מהקומה שמעל עבור חדר משחקים ממ"ד וחצר אנגלית, והשטח הנלווה המערבי מחובר באמצעות מדרגות פנימיות להמשך יחידת המסחר מהקומה שמעל לטובת שטח אחסון נלווה וממ"ד.
- קומת קרקע: קומה עבור 1 יח"ד, ח.אשפה, ח. אופניים/עגלות, מבואה קומתית וחדר גז. לכיוון החזית לרחוב הירקון ופינת רחוב הרב קוק שטח מסחרי עבור חנות..
- קומות 1-4: קומות טיפוסיות: כל קומה עבור 3 יח"ד, כל יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הרחוב הירקון והרב קוק מעבר לקווי בניין.

קומה 5: קומה עבור 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד ומרפסות מעבר לקווי בניין לרחובות הרב קוק והירקון, כאשר הדירה המזרחית מחבורת באמצעות מדרגות פנימיות להמשך היח"ד לקומה שמעל (גרם מדרגות זה עד קומת הגג העליון).

קומת גג חלקית: המשך היחידה מהקומה שמתחת, ממ"ד, ומרפסת גג עם פרגולה מעל.
גג עליון: גג המחולק בחלקו לאזור טכני ואזור מוצמד עם בריכת גג, ליח"ד מהקומה שמתחת.

ב. כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת 2.65 קומות מתוקף תמ"א 38 והקמת מבנה בן 6.65 קומות על קרקעיות
2. תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38
3. תוספת דירות מתוקף תמ"א 38 וחלוקת הצפיפות כאנלוגיה לרובע 5-6
4. הגבהת גובה קומת הגג

ג. כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
2. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש
3. הקמת בריכה בקומת הגג
4. ביטול מרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום

ד. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.75 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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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	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

#	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 בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור אגף הנכסים
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.75 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0561	תאריך הגשה	12/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	החשמונאים 36	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7436/22	תיק בניין	0069-036
מס' תב"ע	2710, 2720, 9009, ג, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	362.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורון רוזן	הנצי"ב רמת אפעל 3, רמת גן 5290928
בעל זכות בנכס	דורון רוזן	הנצי"ב רמת אפעל 3, רמת גן 5290928
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 6 יח"ד), המוגדר כמבנה לשימור ג', מתוקף תכנית לב העיר 2331.

כמפורט:

לכל גובה הבניין: הריסה חלקית של עורף הבניין והתאמת חדר המדרגות הקיים לטובת מבואה קומתית המשלבת גרם מדרגות, ארונות טכניים ופיר מעלית עם עצירה בכל הקומות, ובניית מגדל ממ"דים בעורף הבניין. פתרון לכל יח"ד בבניין (הקיימות והחדשות).

קומת מרתף חדשה: קומה חלקית חדשה מחוץ לקונטור הקומה שמעל, עבור מאגר מים וחדר משאבות.

קומת קרקע, א,ב הקיימות: התאמות ושינויים פנימיים, 2 יח"ד קיימות בכל קומה.

קומה ג חדשה: בקונטור הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת.

קומה ד' חדשה חלקית: עבור 2 יח"ד עם מרפסת גג קדמית, כאשר היח"ד המערבית מחוברת במדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל.

קומת גג חלקית: קומה חדשה, עם מרפסת גג הקפית וחדר דוודים

גג עליון: גג עבור מערכות טכניות.

פיתוח שטח: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון, במרווח הצידי מערבי בצמוד לחומה- פילרים טכניים ופילר אשפה. בהמשך המרווח האחורי צידי פתח שירות ירידה לח. משאבות, במרווח האחורי חצרות מוצמדות ליח"ד שבקומת הקרקע במרווח הצידי מזרחי המשך חצר מוצמדת, חצר משותפת עם חניית אופניים ובמרווח צידי קידמי בצמוד לחומה פילרים טכניים.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 4 קומות מלאות ושתי קומות חלקיות, עבור 10 יח"ד (6 קיימות + 4 יחידות חדשות)

מצב קיים:

בניין לשימור ג' מכח תכנית לב העיר קיים בן 3 קומות המכיל 6 דירות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1458	13.09.1935	להקמת בניין בן 3 קומות, 2 יח"ד בכל קומה, סה"כ 6 יח"ד בבניין

בעלויות:

לפי הרישום בנסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית אחת . מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה (להל"ן בעל הזכות בנכס)

תוספות ושינויים לפי תכנית 2720 , 2331, ג' - שימור ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2720, לב העיר: 5 קומות + מתכנית ג': חדר יציאה לגג סה"כ : 5 קומות+ קומת גג חלקית	5 קומות+ קומת גג חלקית (מבוקש 4 קומות מלאות+2 קומות חלקיות, שניתן לראות כ5 קומות+קומת גג חלקית)	
קווי בניין:	לפי תכנית 2331 :	בהתאם למדידה ידנית קו בניין קידמי נע בן 2.10 מ'-3.20 מ'	לפי קו בניין קיים, ניתן לאישור
קידמי לרח' החשמונאים	קו הבניין הקיים או 4.00 מ'	בהתאם למדידה ידנית קו בניין קידמי נע בן 2.10 מ'-3.20 מ'	לפי קו בניין קיים, ניתן לאישור
צדדי מזרחי	קו הבניין הקיים או 3.00 מ' או 2.00 לקווי בניין ממ"ד	בהתאם למדידה ידנית קו בניין צידי 2.10 מ'	לפי קו בניין קיים, ניתן לאישור
אחורי	5.00 מ'	3.00 קו בניין לממ"ד	2.00 מ'- פורסמה הקלה שניתן לאשר
צדדי מערבי	קו הבניין הקיים או 3.00 מ' או 2.00 לקווי בניין ממ"ד	בהתאם למדידה ידנית קו בניין צידי מערבי נע בן 1.95 מ' ל- 2.60 מ'	לפי קו בניין קיים, ניתן לאישור
תוספת זכויות בנייה:	לפי תכנית 2331: בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בנייה במסגרת קווי הבניין הצדדים והאחוריים המותרים עד לסך חמש	בהתאמה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומות מגורים ויצאה לגג. + תוספת ממ"דים בחריגה בקווי הבניין	בהתאם	
צפיפות:	לפי תכנית 2331: גודלי יחידות הדיור הנוספות, ייקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבניין לא ייקטן מ-75 מ"ר או לחילופין גודל יחידות הדיור החדשה לא ייקטן מ-95 מ"ר.	לפי מדידה ידנית שטח פלדת מבוקשת לכל יחידות הדיור בבניין הינו 810 מ"ר. $810/10 = 81$ מ"ר	
גובה קומה	גובה קומת התוספת עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה.	בהתאמה	
קומת הגג תכסית	לפי תכנית ג': 23 מ"ר לחדר יציאה לגג לכל יח"ד שבקוצה שמתחת = $23 \times 2 = 46$ מ"ר	46 מ"ר	
נסיגות גובה הקומה ברוטו	2.00 מ' מאחד המעקות 1.20 מ' משאר המעקות 4.50 מ'	נסיגה חלקית בלבד 1.20 מ' בהתאמה	פורסמה הקלה, ניתן לאשר

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	קומת מרתף עליונה	בהתאמה	
גובה:	גובה קומת המרתף בן רצפה ותחתית התקרה 2.20 מ'	מבוקש קומת מרתף בגובה 2.60 מ'	(0.40 מ') פורסמה הקלה, ניתן לאשר
שימושים:	חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים/תבראתיים, מעלית, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד'	בהתאמה	
תכסית וניהול מי נגר:	קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.	מבוקשת קומת מרתף מעבר לקונטור הקומה שמעל	פורסמה הקלה, ניתן לאשר

עמ' 260

מידע: 23-01127 רישוי: 25-0561 ת.בניין: 0069-036

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בהתאם המלצות השימור		X	שטח המצללה
בהתאם המלצות השימור		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.	1
הבלטת ממ"דים עד 3 מטר מקו בניין אחורי.	2
חיבור 2 חדרי יציאה לגג לדירה אחת.	3
תחנת מעלית למפלס העליון של דירת הגג.	4
ניוד זכויות בין הקומות.	5
הגבהת חדרי יציאה לגג ל 2.70 מ' נטו מבלי לחרוג מגובה 4.5 מ' ברוטו.	6
ביטול נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית בקומת חדרי יציאה לגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.	7
בניה על הגג מעבר ל 50% תכסית ללא הגדלת שטח חדרי יציאה לגג.	8
העמקת גובה קומת המרתף ל-2.60 מ'.	9
שינוי קונטור קומת המרתף ביחס לקומה שמעל.	10

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אינה הקלה אך בבניינים לשימור מדובר על הכרה בהשכחה בלבד	1
ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור לטובת קווי בניין מוקטנים לממ"דים	2
ניתן להמליץ לאישור שכן אושרו הקלות דומות באזור	3
ניתן להמליץ לאישור שכן אושרו הקלות דומות באזור	4
הקלה אינה רלוונטית שכן המבוקש בהתאם לתכניות התקפות	5
ניתן להמליץ לאישור שכן אושרו הקלות דומות באזור	6
ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור המלצת צוות השימור	7
הקלה אינה רלוונטית שכן המבוקש בהתאם לתכניות התקפות	8
ניתן להמליץ לאישור שכן אושרו הקלות דומות באזור	9
ניתן להמליץ לאישור שכן אושרו הקלות דומות באזור	10

תאריך הודעה אחרונה: 04/06/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 19.04.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14.04.2026

הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 6 יחידות הקיימות בבניין לשימור ג, על פי תכנית לב העיר. 233.

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 4 החניות הנדרשות למילוי התקן.

2. החלקה כלולה ביעוד מגורים מיוחד ומבנה לשימור ג, על פי תכנית לב העיר 2331.
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 סעיף 22 " במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת".

המלצה:

1. הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' ובהתאם לתקנה 22 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום החניה החסר 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

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.07.2025

בית משותף, ובו מ 10 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כל אחד
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.07.2024

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.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: לא רלוונטי.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.07.2025

מבנה לשימור. חוות דעת אדריכלית תינתן על ידי מחלקת השימור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 30.07.2024

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
3	אזדרכת מצויה	15.00	40.00	5.00	שימור	2,111.00
101	פלפלון דמוי-אלה	9.00	25.00	6.00	שימור	1,532.00
102	בוהיניה מגוונת	5.00	25.00	3.00	שימור	2,121.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 25.12.2024)

המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמליניצקי 24.12.2024)

חו"ד לתיק ורוד
שלום,
התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 24.12.24 נבדקה ואושרה במח' השימור,
להלן חו"ד שימור לבקשה להיתר:

24/12/2024

החשמונאים 36 - מבנה לשימור ג' מכוח תכ' 2331

חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במבנה קיים בן שלוש קומות עם גג שטוח לשימוש מגורים.
לפי הבקשה המוצעת ישומר וישופץ המבנה ההיסטורי לפי הפרטים המקוריים, כולל חדר המדרגות, כולל גדרות ופיתוח שטח המגרש ותבנה תוספת בעורף ומעל המבנה המקורי לפי הזכויות המותרות. למבנה המקורי אין מרתף, מבקשים לבנות מרתף חלקי בעורף המגרש לשימושים טכניים. יבוצעו שינויים פנימיים, כולל מענה למיגון גם לדירות הקיימות. לא מתוכננת חניה בפרויקט זה.

להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה:

- אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:
- שימור ושיקום מלא של המבנה המקורי לפי הפרטים המקוריים, לפי תיק התיעוד והנחיות מח' השימור – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס וגמר הבנייה.
- תקרות מקוריות ישומרו, מפלסי קומות, מרפסות וחדר המדרגות במבנה המקורי לא ישתנו.
- לא תאושר הצמדת גינות קדמיות לדירות הפרטיות בקומת הקרקע. שטח זה ירשם לשימוש משותף של דיירי הבית.

- מבקשים לאחד את השטחים המותרים לבנייה בקומת הגג ולהצמיד אותם לאחד הדירות בקומה ד' – אין מניעה למבוקש מבחינת מח' השימור.
- יש לתאם פרטים להמשך חדר המדרגות למפלסי הבנייה החדשה לפני ביצוע.
- יש להשאיר מילוי אדמה שלא יפחת מגובה של 1.5 מ' מעל תקרת מרתף טכני לצורך שתילת עצים וצמחייה.
- בליטת פיר המעלית/עליית המדרגות/ציוד טכני מעל מפלס הגג העליון יהיו מינימליים ולא יחרגו מגובה מעקה הבנוי. ארונות הטכניים בקדמת המגרש לא יעברו את גובה הגדרות.
- לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות בחלל חדר המדרגות המקורי.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה:

- יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה המקורי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

- תיק התיעוד למבנה אושר. יש להשלים בירור של נוסחת הטיח המקורי של חזית המבנה לפני הורדת שכבות הטיח מהקירות. 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.

הנחיות לביצוע עבודות שימור:

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל ובאחריותו.
- פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה
- בתחילת העבודה יסומנו פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- במידה והפרטים יפורקו - 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 כולל יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

צנרת מים, דלוחין ושופכין

- פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה, בתוואי אנכי בלבד, לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- חשמל ותקשורת

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 המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקת מצב, איכות ומרכיבי הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם גילוי נוסכת הטיח המקורי. טיח לקוי יפורק ובמקומו יושלם טיח חדש כדוגמת המקורי. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות גודל וגוון האגרגטים לצורך דוגמא לביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים (וואשפוך) יבוצע על פי המקור והנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ ולאחר אישור דוגמא בשטח. יישום טיח חדש בטקסטורה חלקה יהיה טיח על בסיס סיד בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. צביעה בצבע סיליקטי לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הוראות היצרן. גוון וטקסטורת הטיח לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתני פלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה לפי מקור.

- מרפסות

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים ובליטות, מעקות, ריצוף, אפי מים, זרבויות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף – לאישור לפני ביצוע.

- פתחים

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

- מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים ולמזגנים יונחו על גג העליון של המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך ההמבנה.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי קירות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ 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.

- מעלית

תוספת מעלית בתוואי מבנה קיים. הפרטים לתיאום סופי לפני ביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.

שיקום פודסטים, מדרגות, מעקות, קירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים, גוונים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. יש לתאם ולאשר פרט ומיקום ת.ד. ואינטרקום לפני ביצוע.

פרטי חדר המדרגות בתוספת קומות המרתף 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.

- גג המבנה

לא תאושר הריסת התקרות הקיימות, לא תאושר הגבהת המפלסים הקיימים.

יש לתאם פרטי חיזוק הגג לפני ביצוע

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

אזורר מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.

איטום הגג- בהתאם להנחיות שמ"מ.

- תיאום מערכות הגוונים

מערכת הגוונים לכל מעטפת המבנה, כולל פרטי טיח, תתואם עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג ולאשר דוגמאות גוונים הכוללות התייחסות לכל האלמנטים לפני ביצוע בשטח.

- פיתוח שטח

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

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

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

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

מי אביבים - (ע"י 30.12.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 25.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 22 בגוש 7436 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

במידה ומתוכננת חפירה ודיפון עם עוגני קרקע שחודרים לחלקות שבבעלות העירייה (להלן: "שטחי ציבור") יש לתכנן עוגנים פולימרים זמניים, עד לעומק של 4 מ' ומעומק של 4 מ' ומטה יהיו עוגני פלדה זמניים, במקרקעין שייעודם דרך ו/או שצ"פ בלבד.
במקרקעין ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור העוגנים יהיו עוגנים זמניים פולימריים בלבד.
יש לחתום על כתב התחייבות ולהעביר את המסמך המקורי חתום לאגף הנכסים ולהטעין עותק ממנו סרוק בצבע במגירת נכסים (2000) במוצגים במערכת המקוונת.
יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות.

יש להציג ולציין את סוגי העוגנים הזמניים פולימרים ו/או פלדה המתוכננים בשטחי הציבור בתכניות ובחתכים בכל קומות המרתפים, נדרש לסמן בחתכים את קו גובה 4 מ' ליד סימון העוגנים. במידה ושיטת הביסוס לא כוללת עוגני קרקע שחודרים לשטחי ציבור יש להעביר לאגף הנכסים תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, 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 שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 02.07.2026)

המלצה לתת היתר
חלקה 22 בגוש 7436 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 אורן רחמים 23.03.2025)

המלצה לתת היתר

נבדק

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 30.07.2024)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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

=====

בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 1458 משנת 1935."

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

התקבל:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

5. היתר בניה מקורי למבנה

המסמכים הועברו לבקרה הנדסית אצל יועץ חיצוני לעירייה

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : **בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 – החשמונאים 36**

גוש: 7436, חלקה: 22 – אישור לדין בוועדה

- החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 24/07/2024.

המבקש הוא דורון רוזן. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס נחום כץ.

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות מעליהן כשהעליונה נסוגה.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת MSI, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד ישי דוד יהודה בנית.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

א. לאשר את הבקשה ל:

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 6 יח"ד), המוגדר כמבנה לשימור ג', מתוקף תכנית לב העיר 2331.

כמפורט:

לכל גובה הבניין: הריסה חלקית של עורף הבניין והתאמת חדר המדרגות הקיים לטובת מבואה קומתית המשלבת גרם מדרגות, ארונות טכניים ופיר מעלית עם עצירה בכל הקומות, ובניית מגדל ממ"דים בעורף הבניין- פתרון לכל יח"ד בבניין (הקיימות והחדשות).

קומת מרתף חדשה: קומה חלקית חדשה מחוץ לקונטור הקומה שמעל, עבור מאגר מים וחדר משאבות.

קומת קרקע, א, ב הקיימות: התאמות ושינויים פנימיים, 2 יח"ד קיימות בכל קומה.

קומה ג חדשה: בקונטור הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת.

קומה ד' חדשה חלקית: עבור 2 יח"ד עם מרפסת גג קדמית, כאשר היח"ד המערבית מחוברת במדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל.

קומת גג חלקית: קומה חדשה, עם מרפסת גג הקפית וחדר דוודים

גג עליון: גג עבור מערכות טכניות.

פיתוח שטח: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון, במרווח הצידי מערבי בצמוד לחומה- פילרים טכניים ופילר אשפה. בהמשך המרווח האחורי צידי פתח שירות ירידה לת. משאבות, במרווח האחורי חצרות מוצמדות ליח"ד שבקומת הקרקע במרווח הצידי מזרחי המשך חצר מוצמדת, חצר משותפת עם חניית אופניים ובמרווח צידי קידמי בצמוד לחומה פילרים טכניים.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 4 קומות מלאות ושתי קומות חלקיות, עבור 10 יח"ד (6 קיימות + 4 יחידות חדשות)

ב. כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.

2. הבלטת ממ"דים עד 3 מטר מקו בניין אחורי.

אישור הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

ג. כולל ההקלות הבאות:

1. חיבור 2 חדרי יציאה לגג לדירה אחת.

2. תחנת מעלית למפלס העליון של דירת הגג.

3. הגבהת חדרי יציאה לגג ל 2.70 מ' נטו מבלי לחרוג מגובה 4.5 מ' ברוטו.

4. ביטול נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית בקומת חדרי יציאה לגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.

5. העמקת גובה קומת המרתף ל-2.60 מ'.

6. שינוי קונטור קומת המרתף ביחס לקומה שמעל.

ד. פטור מדרישות בטיחות עבור הפריטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות הבטיחות העכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה, כמפורט בחו"ד מחלקת שימור.

ה. הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' ובהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום החניה החסר 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

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	חו"ד יועץ בטיחות לנושא סטייה מדרישות בטיחות בכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. 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

התנאי

מהנחיות פקיד היעירות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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 ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מתאריך 24/12/24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 3 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
- 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

א. לאשר את הבקשה ל:

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 6 יח"ד), המוגדר כמבנה לשימור ג', מתוקף תכנית לב העיר 2331. כמפורט:

לכל גובה הבניין: הריסה חלקית של עורף הבניין והתאמת חדר המדרגות הקיים לטובת מבואה קומתית המשלבת גרם מדרגות, ארונות טכניים ופיר מעלית עם עצירה בכל הקומות, ובניית מגדל ממ"דים בעורף הבניין. פתרון לכל יח"ד בבניין (הקיימות והחדשות).

קומת מרתף חדשה: קומה חלקית חדשה מחוץ לקונטור הקומה שמעל, עבור מאגר מים וחדר משאבות.

קומת קרקע, א, ב הקיימות: התאמות ושינויים פנימיים, 2 יח"ד קיימות בכל קומה.

קומה ג חדשה: בקונטור הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת.

קומה ד' חדשה חלקית: עבור 2 יח"ד עם מרפסת גג קדמית, כאשר היח"ד המערבית מחוברת במדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל.

קומת גג חלקית: קומה חדשה, עם מרפסת גג הקפית וחדר דוודים

גג עליון: גג עבור מערכות טכניות.

פיתוח שטח: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון, במרווח הצידי מערבי בצמוד לחומה - פילרים טכניים ופילר אשפה. בהמשך המרווח האחורי צידי פתח שירות ירידה לח. משאבות, במרווח האחורי חצרות מוצמדות ליח"ד שבקומת הקרקע במרווח הצידי מזרחי המשך חצר מוצמדת, חצר משותפת עם חניית אופניים ובמרווח צידי קידמי בצמוד לחומה פילרים טכניים.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 4 קומות מלאות ושתי קומות חלקיות, עבור 10 יח"ד (6 קיימות + 4 יחידות חדשות)

ב.כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.
 2. הבלטת ממ"דים עד 3 מטר מקו בניין אחורי.
- אישור הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

ג. כולל ההקלות הבאות:

1. חיבור 2 חדרי יציאה לגג לדירה אחת.
2. תחנת מעלית למפלס העליון של דירת הגג.
3. הגבהת חדרי יציאה לגג ל 2.70 מ' נטו מבלי לחרוג מגובה 4.5 מ' ברוטו.
4. ביטול נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית בקומת חדרי יציאה לגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.
5. העמקת גובה קומת המרתף ל-2.60 מ'.
6. שינוי קונטור קומת המרתף ביחס לקומה שמעל.

ד.פטור מדרישות בטיחות עבור הפריטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות הבטיחות העכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה, כמפורט בחו"ד מחלקת שימור.

ה. הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' ובהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום החניה החסר 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

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	חו"ד יועץ בטיחות לנושא סטייה מדרישות בטיחות בכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

עמ' 272

מידע: 23-01127 רישוי: 25-0561 ת.בניין: 0069-036

#	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.

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	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מתאריך 24/12/24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0665	תאריך הגשה	26/03/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	

כתובת	פרנקפורט 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6901/115	תיק בניין	0256-004
מס' תב"ע	1, 58, 3616, 286 ע	שטח המגרש	385.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.ג.מ.ש בע"מ	הבנים 6, אשדוד 7744405
בעל זכות בנכס	לאה מדינה	פרנקפורט 4, תל אביב - יפו 6347804
בעל זכות בנכס	יהושע ברס	פרנקפורט 4, תל אביב - יפו 6347804
בעל זכות בנכס	ערן ברס	פרנקפורט 4, תל אביב - יפו 6347804
בעל זכות בנכס	אלונה ברנדס נתן	פרנקפורט 4, תל אביב - יפו 6347804
בעל זכות בנכס	אורנה ברס אדם	פרנקפורט 4, תל אביב - יפו 6347804
עורך ראשי	גיל זאב מינסטר	אוניון 1, אשדוד 7777201
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	גבריאלי ישראל	הבנים 6, אשדוד 7744405

מהות הבקשה: (בניהו לוגסי)

הריסת בניין מגורים בן קומה אחת, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:

בכל קומות המרתף: מקומות חניה לרכבים במתקן חניה אוטומטי עם גישה לחנייה באמצעות מעלית רכב המוצעת במרווח הצדדי הצפוני. וגישה תפעולית נוספת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בקומה 3- : חדר משאבות ומאגרי מים.

בקומה 2- : חדרי טכניים, חדרי שירות, מחסן משותף בגודל 8 מ"ר וחדר אופניים עבור 8 זוגות אופניים.

בקומה 1- : שטחים נלווים לדירות בקומות הקרקע בשימוש : ממ"דים וחדרי משחקים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז , ו-2 יח"ד עם ממ"ד בשטח נלווה במרתף 1- (של כל יחידה), חצרות פרטיות צמודות לדירות בעורף ובצדי הבניין.

בקומות 1-2 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

בקומות 3-5 (בכל קומה) : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לדירה, בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מאלומיניום.

על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת הגג עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, חצרות אנגליות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות,

מקומות חניה ל-3 אופנועים ו-7 זוגות אופניים, פירים לאורור ולשחרור עשן מרתפים, נישה לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות. תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי במרווח צידי צפוני.

מצב קיים:

בית פרטי למגורים בן קומה אחת (מבוקש להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2073	4/12/1933	הקמת מבנה בן קומה אחת המכיל יחידת דיור אחת.
		485	4/10/1951	הוספת חדר מחסן בחצר

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס בבעלות פרטית משותפת של 5 בעלים. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות הרשומים בנסח.

התאמה לתב"ע 3616 א' - (רחוב לא ראשי, לא בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי:	3 מטר, לאחר הפקעת 1 מ' עבור הרחבת המדרכה של רחוב צר.	3.00 מ'	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	31.53%	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	מוצעת רצועה מפולשת ברוחב של 3.05 מ'. בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שימושים בקומת	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר	בהתאם להוראות התכנית.	

עמ' 275

מידע: 24-02237 רישוי: 25-0665 ת.בניין: 0256-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	אשפה וחדר גז.		
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 15 יח"ד = 80 / 1172 מ"ר	15 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
בניה על הגג: נסיגות לחזית: נסיגות לעורף: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	3.00 מ' מקו חזית קדמית. 2.00 מ' מקו חזית עורפית. 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר מדרגות הכללי ופיר מעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.33 מ' מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות גזוזטרה: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממוצע שטח:	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד המתוכננות בפרויקט (180 מ"ר)	סך שטח המרפסות 166.5 מ"ר בממוצע של 11.1 מ"ר.	
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	1.50 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' (ברוטו) בחזית ובעורף.	
בריכות שחייה / ג'קוזי על הגג:	תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג.	מוצעת בריכת שחייה ע"ג מרפסת גג עליון הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות התכנית	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המוצב במסתור הכביסה בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות ודירת הגג.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3616 א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) 3.50 מ' נטו בקומות התחתונות	במרתף 1-: עד 3.70 מ' במרתף 2-: עד 2.40 מ' במרתף 3-: עד 2.55 מ'	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב 3 קומות המרתף: חניות במתקן חניה אוטומטי במרתף (3-): חדר משאבות, 2 מאגרי מים. במרתף (2-): חדרי שירות, חדרים טכניים, חדר אופניים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ומחסן משותף. במרתף (1-): שטחים נלווים ליח"ד בקומת הקרקע	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (15) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	במפלס מרתף (1-): מחסן דירתי אחד בשטח של 8 מ"ר.	
תכנית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (385 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 57.75 מ"ר	לפי חשוב עורך: 61.84 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 16% משטח המגרש(385 מ"ר)	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
חלחול	X	
אוורור	X	
מסתורים	X	
מזגנים	X	
מתקנים סולאריים	X	
דודי אגירה	X	
גדרות	X	
מצללה על הגג שטח	X	
פרט וחומר		
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות	לא	כן
		X

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים. 2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
--

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 22.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 13.08.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 23/02/25

הבקשה כוללת:

מבנה החדשים בני 6 קומות למגורים עבור 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:

- 15 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 15 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 9 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
- 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי באישור מורשה נגישות סילבי ליבוביץ לשם
- 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
- 15 מקומות חניה לאופניים- 7 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+8 מ"ח בחדר אופניים משותף במרתף 2-

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים לפי מדיניות תא/מק/9072 :

6 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

- 1. מיקום כניסה כלי רכב למגרש תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 1500).
- 2. עבור 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים בתכנון המוצע יינתן פתרון חניה חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה משום שמתקן חניה אוטומטי ב-3 מפלסים לא יכול להכיל יותר מקומות חניה מעבר למוצע.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים:

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 25.11.2025

התכנון המוצע נבדק ונמצא מתאים לדרישות- מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 09.07.2024

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 ₪ 1,910.00. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 25.11.2025

התכנון המוצע נבדק ומאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.09.2023

הבקשה אינה מוגשת במסגרת תמ"א 38 בהתאם לכך המלצת התחנה היא לתת פטור

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
63	היביסקוס סיני			1.00	כריתה	
65	פלפלון דמוי-אלה	4.00	18.00	2.00	כריתה	
70	זית אירופי	5.00	31.00	8.00	העתקה	6,156.00
93	הדר הלימון	6.00	16.00	5.00	כריתה	
94	גויאבה מצויה (זנים שונים)	5.00	16.00	5.00	כריתה	
97	הדר הלימון	4.00	9.00	1.00	כריתה	
98	ציקס			1.00	כריתה	
121	הדר התפוז	4.00	26.00	6.00	כריתה	1,910.00
128	גויאבה מצויה (זנים שונים)	2.00	12.00	4.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 23.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 15.11.2023)

המלצה לתת היתר

התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 20.02.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 115 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע וצוין מלל "גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה"
סומן תחום הפקעה בחתכים.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמיוחדים 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.

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 23.03.2025)

המלצה לתת היתר

.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י בניהו לוגסי)

1. **לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים בן קומה אחת, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד**
2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 6 מקומות חנייה, הנדרשית לפי 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)

#	התנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	יש לציין את מיקום נטיעת עץ הזית שאושר להעתקה במגרש.
5	מתן התחייבות על דעת היועץ משפטי לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,910.00.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר
	ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 70 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
2	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. חנית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

#	התנאי
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	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.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026:

- 1.לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים בן קומה אחת, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד
- 2.לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 6 מקומות חנייה, הנדרשית לפי 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	יש לציין את מיקום נטיעת עץ הזית שאושר להעתקה במגרש.
5	מתן התחייבות על דעת היועץ משפטי לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,910.00 ₪.

#	תנאי
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 70 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
2	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. חנית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	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.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

עמ' 284
מידע: 24-02237 רישוי: 25-0665 ת.בניין: 0256-004

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	26-0607	תאריך הגשה	09/07/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	טרומפלדור 33	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6911/46	תיק בניין	0084-033
מס' תב"ע	2720, 2363, ע1, תמ"א/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עידו שפר	טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504
מבקש	אדם שפר	טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504
בעל זכות בנכס	עידו שפר	טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504
בעל זכות בנכס	אדם שפר	טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	עידו שפר	טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 20-0383 שניתן בתאריך 18/10/2020 להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 10 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף. ההיתר הנדון ניתן בתאריך 18/10/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 18/10/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0912 מתאריך 18/10/2023 עד לתאריך 18/10/2026. התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר, ממנו עולה כי העבודות באתר החלו במועד והתנהלו ברציפות כמעט מלאה, וכי העיכוב בהשלמת הפרויקט נבע מנסיבות חריגות, בלתי צפויות ושאינן תלויות במבקשים. לטענת המבקש, פרוץ מלחמת "חברות ברזל" והשלכותיה על ענף הבנייה הביאו למחסור משמעותי בכוח אדם מקצועי, לצמצום בזמנים קבלנים ופועלים ולעיכובים באספקת חומרים ובביצוע עבודות הבנייה. עוד נמסר כי בסמוך לאירועי יום 7.10.2023 הודיע הקבלן הראשי שביצע את העבודות על הפסקת פעילותו בפרויקט, ובהמשך אף סגר את חברת הבנייה שבבעלותו. בנוסף, נטען כי הסגר הממושך והפגיעה בשרשרת האספקה, הייצור, היבוא והתעסוקה בענף הבנייה הביאו להאטה משמעותית בקצב העבודות באתר. לטענת המבקש, נסיבות אלה השפיעו באופן מהותי על לוחות הזמנים של הפרויקט ומנעו את השלמת הבנייה במהלך תקופת תוקפו המקורית של ההיתר, וזאת חרף מאמצים שננקטו לקידום העבודות, לאיתור בעלי מקצוע חלופיים ולהשלמת הפרויקט בהקדם האפשרי. הבניין כעת ממשיך בבנייה, והקבלן עובד במרץ ומקדם את הבנייה לצורך סיום הפרויקט ולשם כך זקוקים

להארכת תוקף.**נימוקי הבקשה:**

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 30/08/2018 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו, 2016- בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59(א) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד שש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת. מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 6 שנים עד לתאריך 18/10/2026, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 18/10/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 14.07.2026)

המבוקש בנוי במלואו

שלד הבניין הושלם במלואו. בקומת הגג העליונה הותקנו קולטים סולאריים. במקום מתבצעות עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0383 ל- 6 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 18/10/2026 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 18/10/2029 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0383 ל- 6 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל

עמ' 287

מידע: רישוי: 26-0607 ת.בניין: 0084-033

כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 18/10/2026 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 18/10/2029 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
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	26-0622	תאריך הגשה	14/07/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	ששון 13, תשבי 8	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/44, 6135/43	תיק בניין	4046-013
מס' תב"ע	2215, 2215, 1, 2691, 3954, 4053, 4241, 4676, 4800, 4901, ג, ג3, ג3/א, ח, צ, תמ"א/3, תמ"ח5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלי יאן קסטיאל	ת.ד. 1106, תל אביב - יפו 6101001
בעל זכות בנכס	ציון שררה	תשבי 8, תל אביב - יפו 6762250
עורך ראשי	אליה פדרמן	רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 19-0853 שניתן בתאריך 07.07.2020 ל:

הריסת מבנה קיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 2 יחידות דיור מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש הצפוני והמזרחי.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 07.07.2020 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 07.07.2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 23-1058 מתאריך 07.07.2023 עד לתאריך 07.07.2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו סיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: "במהלך התקופה האחרונה נוצרו עיכובים משמעותיים בלוחות הזמנים המתוכננים, בין היתר בעקבות תקופת הלחימה, אי הוודאות הביטחונית וריבוי ימי מילואים אשר השפיעו באופן ישיר על היכולת לקדם את תחילת העבודות באתר.

כעת, לאחר התארגנות מחודשת, התחלנו בשבוע שעבר את שלב העבודות בפרויקט, ובמסגרת זו אף בוצעה הריסה של המבנה הקיים. במקביל, אנו מצויים בשלבי תכנון סופיים לקראת מעבר מלא לשלב הביצוע, וצפויים להתחיל בקרוב את הקמת המבנה החדש בפועל. לאור האמור לעיל, ולאור הרצון להשלים את הפרויקט בהתאם להיתר ולתכניות המאושרות, אבקש בזאת להאריך את תוקף ההיתר על מנת לאפשר את המשך וקידום הבנייה בצורה מסודרת ותקינה."

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכח תיק מידע שניתן בתאריך 22.06.2015 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה בהתאם לנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.07.2025 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 07.07.2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
19-1027	12/08/2019	19-0853	07/07/2020	שינויים הארכת תוקף החלטה
23-0998	04/07/2023	23-1058	08/05/2025	שינויים חידוש היתר
26-0340	26/04/2026	26-0534	21/06/2026	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 19-0853 שניתן בתאריך 07.07.2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.07.2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 07.07.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 19-0853 שניתן בתאריך 07.07.2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.07.2025.

עמ' 290

מידע: רישוי: 26-0622 ת.בניין: 4046-013

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 07.07.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
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	24-1788	תאריך הגשה	23/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות החי"ל 3, ווג'ווד 2	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6978/53	תיק בניין	0640-003
מס' תב"ע	2325, 2490, 3366, 367, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	1,558.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
בעל זכות בנכס	יצחק צרפתי	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	יצחק איפרגן	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	מנשה פרץ	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	אריה מעברי	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	נפתלי בסון	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	אפרים ויגוט	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	סמדר איפרגן	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	רמי כהן שהנזי	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	אייל נדב	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	חגית ורטהימר	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	אופיר ורטהימר	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	תמר אשד	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	דקלה כהן שהנזי	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	רחל ניזרי	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	חיים עניא	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	תמר קשרו	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	שרי שאול שושנה	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	אילנה דויד	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	משה צפניה	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	שמואל דויד	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	אהובה עניא	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	אליהו אמיגה	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	עדנה אמיגה	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	פרחיה צפניה	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	אביגיל רויטמן	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	זיוה אהרון גוייה	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	תקוה נעים	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	יצחק אסקין	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	אפריל ביטון	ווג'ווד 2, תל אביב - יפו 6761927
בעל זכות בנכס	עדנה הקשור	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר פינצי	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתיאל בן פורת	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה וקומת גג הבנויה מעל 50%

שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.

3. הבניינים מכילים:

א. 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זז ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5. עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו 2 קומות לכיוון רחוב חניתה.

הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה. במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1674 בכתובת פטרסון 5, בקשה מס' 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.

במפלסי המרתף מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים, חדר טרפו וחדרים טכניים למאגר מים.

ב. ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 60 יח"ד ב 6 קומות וקומת גג חלקית.

הבנין הצפוני לחזית רחוב ווג'ווד מכיל 30 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'ווד 2 ב'.

- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.

- בקומות 1-5 טיפוסיות 5 יח"ד בקומה סה"כ 25 יח"ד

- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.

- בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.

הבנין הדרומי פינתי בין רחוב שדרות החיל לווג'ווד ומכיל 30 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'ווד 2א.

- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.

רצועה מפולשת לווג'ווד ושדרות החיל, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אצירת אשפה וחדרים טכניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.

- בקומות 1-2 טיפוסיות 6 יח"ד בקומה סה"כ 12 יח"ד.

- בקומה 3 סה"כ 5 יח"ד.

- בקומה 4-5 טיפוסיות 4 יח"ד בקומה סה"כ 8 יח"ד.

- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.

- בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.

ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

על המגרש נמצא בניין טורי בן 3 קומות המכיל 8 יח"ד בקומה וקומה רביעית חלקית הבנויה ביותר מ-50% משטח הקומה העליונה המכילה 4 יח"ד, וסה"כ 28 יחידות דיור ב-4 כניסות. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי של הבניין הנדון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-1536	11/11/1993	94-0279	27/04/1994	הרחבת דירת גג באגף האמצעי
93-1568	18/11/1993	94-0420	19/06/1994	הגדלת דירת גג ע"י תוספת חדר מגורים, מטבח וממ"ד ובניית מעטפת בקומה ב

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
95-0923	15/06/1995	96-0341	21/04/1996	הרחבת דירה בקומת הקרקע ע"י תוספת חדר וממ"ד בחזית המזרחית
02-0161	28/01/2002	02-0899	26/11/2002	הרחבת דירת גג באגף האמצעי

בעלויות:

הבנין בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת עזרה ובצרון.
ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אתיאל בן פורת) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום.
בשם 75% החוכרים/שוכרים חתום עו"ד ורד איתני ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 ובצעו פרסומים לפי תקנה 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2490, K אזור מגורים א'3, 2325 ומדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון, ראה מטה
מס' קומות לפי תכנית 2325 ומדיניות הועדה לפי תמ"א 38 שינוי 3א לפי תכנית ג1 סה"כ	3.5 קומות 3 קומות קומת גג חלקית 6 קומות וקומת גג חלקית	בניין 1בן 6 קומות וקומת גג חלקית בניין 2בן 6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים לא כולל ג1 מכח תכנית 2325 מכח תכנית 2490 סה"כ מכח תב"ע	24 יח"ד X שטח דירה מורחבת 63 מ"ר = 1512 מ"ר שטח דירה מורחבת		

עמ' 295

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מכח תמ"א 38 א/3	בקומת גג - 79 מ"ר * 4 = יח"ד 316 מ"ר		
שטח 3.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38	1828 מ"ר		
	28 יח"ד 13 X מ"ר = 364 מ"ר		
סה"כ מכח תמ"א 38	קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת + 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה 362 מ"ר + (13 מ"ר * 8 יח"ד) לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת (בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א וחו"ד מודד מוסמך + הרחבות בהיתר) 466 מ"ר * 3 קומות = 1398 מ"ר 1,762 מ"ר	בניין 1 - 1,684 מ"ר בניין 2 - 1,598 מ"ר	
סה"כ השטחים העיקריים מכח תב"ע + תמ"א:		3,282 מ"ר	308 מ"ר עודף שטח עיקרי
	3,590 מ"ר		
סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול א:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(לא כולל דירות גג) בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) עד 45% משטח הקומה בנין צפוני: 45% * 400 מ"ר = 180 מ"ר בנין דרומי: 45% * 408 מ"ר = 184 מ"ר 364 מ"ר שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין צפוני $69 = (1 * 4) + (1 * 5) + 60$ מ"ר בבנין דרומי $73 = (2 * 4) + (1 * 5) + 60$ מ"ר מרחבים מוגנים = $56 * 12$ 672 מ"ר סה"כ שטחי שרות	45% משטח הקומות ב-2 הבניינים סה"כ 364 מ"ר שטח גרעין ומבואות בקומה ב-2 הבניינים 3*69 (קומות) = 207 מ"ר 3*73 (קומות) = 219 מ"ר סה"כ 426 מ"ר		

עמ' 297

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרחבים מוגנים ב-2 הבניינים 672 מ"ר	775 מ"ר בנין 1 815 מ"ר בנין 2	128 מ"ר בחריגה בקיזוז משטח עיקרי
	1462 מ"ר	סה"כ 1590 מ"ר	
קווי בנין	קדמי לשדרות החיל: 6.0 מ' קדמי לווג'ווד: 3.5 מ' צדדי צפוני: 3.0 מ' צדדי מערבי: 3.0 מ'	קדמי לשדרות החיל: 6.0 מ' קדמי לווג'ווד: 3.5 מ' צדדי צפוני: 3.0 מ' צדדי מערבי: 3.0 מ'	
מדיניות תמ"א 38 בבניינים פינתיים	תוגדר נסיגה רציפה של כ-50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב	בהתאם	
מרחק בין 2 הבניינים במגרש לפי מדיניות הועדה (אין מרפסות בין הבניינים)	6 מ'	6 מ'	
צפיפות לא כולל ג1	הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר לקומות התבע"יות ולהכפיל בקומות התמ"א הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה. מס' יח"ד בקומה טיפוסית = 8 יח"ד*3.5 קומות תבעיות=28 יח"ד	56 יח"ד	4 יח"ד בחריגה - ראה הערה

עמ' 298

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	8 יח"ד * 3 קומות תמ"א = 24 יח"ד 52 יח"ד =		
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 8 יח"ד	בהתאם	

בנייה על הגג: תכנית ג'1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכנית	עד 65% משטח הגג המהווים: בניין צפוני 260 מ"ר בניין דרומי 272 מ"ר	בניין צפוני 259 מ"ר המהווים 65% בניין דרומי 272 מ"ר המהווים 65%	
שטח יח"ד	לא יפחת מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	2.85 מ' 4.5 מ'	
נסיגות	ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות לחנייה	2 קומות + קומת גלריה	
שימוש	חניה/מחסנים דירתיים/שטח חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח חדרים טכניים	
גובה קומה	4 מ'	מרתף עליון: 4.12 מ' מרתף תחתון: 2.65 מ'	
תכנית	85% משטח המגרש המשותף 1292=8614*15% מ"ר	בהתאם	
חלחול	15% משטח המגרש	15% משטח המגרש	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
--	----	----	-------

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם		X	מרפסת
בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.00 מ' ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:**רקע:**

מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 מתוך 6 בקשות במתחם בין הרחובות פטרסון / וודג'ווד / חניתה / שדרות החי"ל.

על המקרקעין קיימות בסך הכל 154 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית. לכל ששת הבניינים לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין והבקשות נדחו ע"י מחלקת מידע תכנוני מהסיבה כי לא הוצגו המסמכים המוכיחים כי המבנה נבנה כדין בהתאם למדיניות תמ"א 38 כפי הנדרש במקרה זה. בהמשך לעיון בתיקי הבניין עולה כי מדובר באדמת זבלאווי אשר הבתים הראשונים נבנו בשכונה זו בשנת 1943 כדי לשכן בהם משפחות שגרו בצריפים, שבשל מחלת הדבר היו סכנה לכריאות (בהמשך שונה השם לשכונת יד אליהו).

לקראת סיום מלחמת העולם השנייה לא היו מספיק דירות בשביל העולים החדשים ולחיילים העבריים שהתנדבו לצבא הבריטי, והעירייה והעומד בראשה, ישראל רוקח, ראו צורך לדאוג לשיכון עבורם. ב-18 באוגוסט 1945 הונחה אבן פינה ל-4 גושי בניינים באדמת זבלאווי, כאשר בכל גוש 96 דירות בנות חדר אחד "עם כל הנוחיות" כמו כן בשיכון החיילים נבנו בתים משני טיפוסים: סוג אחד היה בתים טוריים בני 6-8 דירות בכל טור. כמו כן, הוקמו בניינים בני שלוש קומות, 18 דירות בכל בניין. נתון זה מתאר את אופי הבניינים שהוקמו בהתאם לטיפוס מס' חדרים, מס' קומות, מס' יח"ד התואמת את תב"ע K מאותה התקופה, ניתן להסיק בהתאם לתשריט כי מדובר באזור מגורים 1 המאפשר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש זה.

כמו כן צורפה חוות דעת של מודד מוסמך מתאריך 26.11.2020 המאשר כי המבנה וסביבתו היו קיימים מתאריך 14.10.1949 עפ"י צורת המבנה ומידותיו הזהה למבנה הקיים כיום בכפוף לתצ"א פ/33 בהתאם. בבדיקה מול מחלקת תצ"א של עיריית תל אביב אושר כי הקמת 6 הבניינים היתה בין השנים 1946-1949 כשבתצ"א בשנת 1946 המגרש נצפה ריק ובשנת 1949 נצפו ששת הבניינים.

בשנת 1992 אושרה תב"ע 2490 דירות גג - יד אליהו. מטרתה היתה הסדרת מצבן ומיסוד של דירות גג קיימות ושיפור רווחת הדיור ע"י הרחבת הדירות הקיימות. בתכנית ובתשריט מצויינים בדיוק ששת הבניינים נשוא הבקשה ומכאן ניתן להסיק כי על גג הקומה השלישית אושרו ארבעת יח"ד הדיור שהיו קיימות.

בתשריט מופיעה טבלת דירות המראה כי בשדרות החיל 3 מס' הקומות המאושר עד לאותה העת הוא 3 קומות ושבהן 24 יח"ד.

המצב הקיים בפועל הוא 3 קומות + קומה עליונה חלקית שבה 4 יח"ד נוספות התואמת את תכנית 2490.

שטח קומה טיפוסית לצורך חישוב זכויות:

לפי שטח קומה טיפוסית בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א משנת 1949 וח"ד מודד מוסמך.

קו בניין קדמי :

לפי תקנות סטייה ניכרת הקלה בקו קדמי יכולה להינתן מקום בו מדובר בבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו מקטע רחוב בין שני צמתים, בהתאם לזאת ולהמלצת צוות התכנון ניתן לאשר קו בניין קדמי מוצע לכיוון רחוב ווג'ווד 3.5 מ', כך גם מתוכננים יתר הבניינים בחזית רחוב ווג'ווד בין הצומת של רחוב שדרות החיל לרחוב חניתה שהוגשו במקביל לבקשה זו.

צפיפות:

מאושרת סטייה ממדיניות תמ"א 38 להגדלת צפיפות בהתאם להמלצת צוות התכנון לטובת יח"ד קטנות ואכן תוכננו 46% יח"ד ששטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 28 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2	תוספת 13 מ"ר ל- 28 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3	תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 60 יחידות דיור סך הכל
4	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המערבית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
5	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית הדרומית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 27% מהמרווח הקדמי
6	הקמת 2 מבנים בחלקה
7	החדרת עוגני קרקע זמניים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
3	לא נדרשת הקלה - ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון ולטובת תכנון יח"ד קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי.
4	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
5	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
6	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון ולטובת ניצול זכויות בנייה.
7	לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. לפי חוק התכנון והבנייה נדרש משלוח הודעות לבעלי הנכסים הגובלים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 06/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 27.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 301

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.06.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-15/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-15/06/2026

הבקשה כוללת:

2 מבנה מגורים חדשים ובהם 60 יחידות דיור חדשות (58 בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 בשטח של מעל 120 מ"ר)
כחלק ממתחם מגורים ובו 10 מבנים הכוללים 330 יחידות דיור (314 בשטח של עד 120 מ"ר ו-16 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה נגשים

36 מקומות חניה לאופנועים

330 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף (מתוכם 4 חניות כפולות עבור יחידות הדיור הגדולות)

6 מקומות חניה נגשים בקומת 1- של החניון

36 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

419 מקומות חניה לאופניים (160 בשטח הפיתוח, 259 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניינים).

מתכנן התנועה של המתחם: לנדוז תכנון תנועה וכבישים

דרישת התקן לשדרות החיל 3 (ווג'ווד 2):

61 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה לנכים לכל המתחם

6 מקומות חניה לאופנוע

60 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לשדרות החיל 3 (ווג'ווד 2):

61 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף

6 מקומות חניה לנכים (עבור כל המתחם) בקומת 1- של החניון

6 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

80 מקומות חניה לאופניים (48 בחדרי אופניים משותפים ו-32 בפיתוח)

נתונים:

1. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף למתחם אשר מוגש ב-6 בקשות רישוי נפרדות: פטסון 5 (24-1674), פטסון 3 (24-1677), ווג'ווד 4 (24-1675), ווג'ווד 6 (24-1676), שדרות החי"ל 5 (24-1787), שדרות החי"ל 3 (24-1788)
2. בחניון המשותף מתוכננים 345 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה.
3. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ממקומות בחלק הצפוני של המתחם ומוגשות בבקשות "פטסון 5 (24-1674) ווג'ווד 6 (24-1676).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2026

המגרש הוא אחד מתוך שש בקשות המשויות זו לזו: 24337, 24336, 24333, 24340, 24339, 24338.
במגרש זה מתוכננים שני בניינים נפרדים, "צפוני" ו"דרומי", בכל אחד מהם 30 יחידות דיור וחדר אשפה ייעודי.

בכל אחד מהחדרים מוצבות 5 עגלות אשפה:

3 עגלות ירוקות בנפח 1100 ליטר

1 עגלה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלה כחולה בנפח 1100 ליטר
נפח האצירה מאושר בשני החדרים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.03.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 24330, 24337, 24338, 24339, 24340.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 96,165.
התוכנית תוכננה באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערך גבוה הנמצאים בשולי הבנייה (באמצעות נסיגה של הבנייה).
יש לנטוע במגרש 70 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 54,165 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים: 1, 2, 3, 4, 7, 16, 21, 24, 25.
עצים 6, 13, 19, 23 אושרו לכריתה בשל מיקומם בתוך שטח הבנייה.
עץ 14 - מיועד להעתקה בתוך המגרש - המיקום המוצע מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2026

המגרש הוא אחד מתוך שש בקשות המשויות זו לזו: 24337, 24336, 24333, 24340, 24339, 24338.
השטח הלא מקורה בכל המגרשים יחדיו הוא 3467. לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח לא מקורה, נדרש שיהיו בכל המגרשים מגרשים בסך הכול 70 עצים נטועים.
סכימת חלחול: תקינה.
הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500
יש חשש להימצאות של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט בשלב התכן - התווסף תנאי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.05.2022

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.00	33.00	5.00	שימור	11,489.40
2	ברוש מצוי	11.00	35.00	6.00	שימור	12,924.20
3	ברוש מצוי	14.00	37.00	5.00	שימור	14,443.50
4	פיקוס השדרות	13.00	65.00	12.00	שימור	30,990.50
5	קזוארינה שבטבטית	0.60	5.00	0.60	כריתה	
6	פיקוס השדרות	6.50	50.00	6.00	כריתה	18,337.60
7	תמר מצוי	6.50	35.00	5.00	שימור	4,368.00
8	אראוקריה רמה	6.00	15.00	3.50	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	15.00	2.50	כריתה	
10	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	10.00	3.00	כריתה	
12	הדר הלימון	5.00	10.00	5.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	שיזף מצוי	9.00	65.00	4.00	כריתה	31,839.60
14	זית אירופי	6.50	35.00	5.00	העתקה	10,462.50
15	הדר הקומקוואט	3.00	10.00	2.50	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	6.00	שימור	2,160.00
17	וושנינגטוניה חסונה	10.00	35.00	4.00	כריתה	4,320.00
18	סיסם הודי	11.00	25.00	8.00	כריתה	3,579.60
19	מיש דרומי	11.00	40.00	8.00	כריתה	14,147.60
20	אזדרכת מצויה	6.00	16.00	7.00	כריתה	
21	מיש דרומי	10.00	35.00	8.50	שימור	10,831.70
22	אזדרכת מצויה	11.00	49.00	7.00	כריתה	5,880.50
23	מיש דרומי	9.50	25.00	6.00	כריתה	14,523.40
24	ברוש מצוי	13.00	45.00	4.00	שימור	17,091.60
25	ברוש מצוי	15.00	40.00	3.00	שימור	13,504.50
26	מיש דרומי	8.00	20.00	7.00	כריתה	3,536.90
27	תמר מצוי	4.50	30.00	5.00	שימור	2,268.00
28	פיקוס בנימינה	9.00	15.00	6.00	כריתה	
29	הדר הלימון	6.50	18.50	3.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

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" הגדלת קוטר ל- "4 מרחוב פטרסון חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - לא תקין- יש לתכנן מאגר מים עקב חוסר לחץ בקומות הגבוהות מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
בין היזם לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ווג'ווד 2,4,6 ורח' פטרסון 1,3,5 תל אביב יפו, הבנויים על חלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098 (להלן: "הבניינים") נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט " תמ"א 38" לרבות תוספות.

העירייה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות המוכרים בחכירה ראשית לעזרה ובצרון, 11 דירות במקרקעין נרכשו בהן ע"י בעלי הזכויות זכות הבעלות מעיריית תל אביב ועזרה ובצרון במסגרת מבצע "בעל הבית"

עזרה ובצרון הינה בעלת זכויות החכירה הראשית מאת עיריית תל אביב מתוכן כאשר 12 דירות למגורים, מתוכן 9 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות חופשית ודב"י ו-3 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות מוגנת (להלן: "הנכסים").

כאמור על המקרקעין קיימות בסך הכל 153 דירות, מתוכן 12 דירות מושכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, ו- 128 דירות הנוספות מושכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה (11 דירות מבצע בעל הבית).

זכויות חוכרי המשנה ובצרון כפופות להסכמי חכירת משנה בין חוכרי המשנה לבין עזרה ובצרון על כל המשמעויות הנובעות מכך.

במסגרת הפרויקט יהרוס היזם את כל הדירות/הבניינים ויקים במקומם 330 דירות חדשות הכוללות את כלל דירות היזם ואת דירות התמורה (להלן: "כלל הדירות בפרויקט") אשר ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון עד לשנת 2149 אשר יוחכרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית מהוונת לכלל בעלי הדירות בפרויקט וזאת עד תום תקופת החכירה הראשית, למעט 11 דירות מבצע בעל הבית שירשמו בבעלות זכאי מבצע בעל הבית וכן הנכסים החדשים שירשמו בבעלות העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון.

ידוע ליזם כי 3 מהנכסים השייכים לעזרה ובצרון מוחזקים ע"י דיירים מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר וכי בכוונת עזרה ובצרון לפעול לפינויים במסגרת תביעת פינוי על כל המשמעויות הנובעות מכך, לפיכך היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעיריית תל אביב ו/או לעזרה ובצרון בקשר לנ"ל לרבות בקשר עם כל עיכוב הנובע מכך.

בנוסף לדירות החדשות העירייה תקבל מאת היזם 8 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים

בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר, 4 מחסנים שיוצמדו ל-4 מתוך 8 הדירות, שטחי המחסן יקבעו לאחר חתימה על ההסכם שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר הסופית. (להלן: "הדירות הנוספות"). הדירות הנוספות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין תל אביב כתתי חלקות.

ל-12 הדירות החדשות ו-8 הדירות הנוספות - סך הכל 20 דירות, שתקבלנה עיריית תל אביב ועזרה ובצרון מהיזם יוצמדו גם

חלקן היחסי (עפ"י שטח רצפה) ברכוש המשותף בבניינים אלו. 20 דירות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף (כתתי

חלקות) בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון מאת עיריית תל אביב עד לשנת 2149 (להלן: "הנכסים החדשים").

התקשרות עיריית תל אביב בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ נהליה והדין לרבות אישור שר הפנים ככל ויידרש.

התקשרות עזרה ובצרון בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ הדין בהיותה חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו לרבות אישור דירקטוריון וכיוצ"ב. ידוע ליזם שאין בחתימת עזרה ובצרון לחייב את עיריית תל אביב ו/או מי מגופיה לרבות ועדות התכנון ו/או כל גורם רגולטורי אחר בעיריית תל אביב-יפו.

היזם מצהיר כי הינו מורשה להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות ובהסכם זה בהתאם לפרוטוקול היזם מיום 21.7.2024 שנחתם ואושר כדן ע"י עורך דין, ולא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד עיריית תל אביב ועזרה ובצרון ו/או מי מטעמם;

היזם מצהיר שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין היזם לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא הוזכרו או צורפו להסכם זה על נספחיו ולא הובטחה למי מהדיירים תמורה נוספת כלשהי.

עיריית תל אביב ועזרה ובצרון הסכימו להתקשר עם היזם בהסכם ההתקשרות בכפוף לשינויים בהוראות הסכם ההתקשרות כמפורט בתוספת הסכם זה. טרם נחתמה התוספת להסכם וטרם התקבל אישור סופי לגבי מיקום דירות העירייה בפרויקט.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.
2. הוטען ונמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

עמ' 305

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

3. דירות העירייה, המחסנים והחניות יסומנו בתכנית הבקשה להיתר הסופית כתנאי להוצאת היתר הבניה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.
4. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
2. הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
3. עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
4. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
5. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.08.2024)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 23.05.2022)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

סטפני

לכבוד

אדריכל נדב בר

א.ג.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – החי"ל 3
גוש: 6978, חלקה: 53 – אישור לדין בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 10/05/2022.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס אילן בן דוד.

מדובר בבנין קיים בן 3 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבנין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת גבי שואף, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממוסרד עמוס בלנד – עדי לירר – סשה בר.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 60 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4,6, פטרסון 3,5, שדרות החי"ל 5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה: הקמת 2 בניינים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית) - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

- תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית בניינים בן 60 יחידות דיור סך הכל.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקמת שני בניינים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	אישור פיקוד העורף
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
10	אישור המשרד להגנת הסביבה
11	אישור רשות הכבאות
12	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
13	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

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

#	התנאי
3	המבנים והנכסים הגובלים. 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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש
7	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5

#	התנאי
	ווג'ווד 4,6
	שדרות החיל 3,5
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם עץ מועתק.
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.
9	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
10	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

ענבל יוספי: פרויקט פטרסון - 6 בקשות שונות, 3 מהן מופיעות בחוברת ו-3 מחוץ לסדר היום, כולן באותו מתחם בשכונת "יד אליהו". מדובר בבנייני רכבת שהוקמו בשנת 1946 ואנחנו מדברים על הריסה של 6 מבנים והקמת 10 בניינים חדשים המכילים 330 יחידות דיור חדשות מעל קומת מרתף משותפת. הורסים 154 יחידות דיור. כל בניין בן 6 קומות וקומת גג מעל מרתף אחד משותפת לכולם עם כניסה מרחוב חניתה בזיקת הנאה.

אלחנן זבולון: בעמוד 237, לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 60 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4,6, פטרסון 3,5, שדרות החי"ל 5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:

עמ' 310

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

הקמת 2 בניינים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)

- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

- תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית בניינים בן 60 יחידות דיור סך הכל.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:

- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין

הקדמיים המותרים.

- הקמת שני בניינים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	אישור פיקוד העורף
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
10	אישור המשרד להגנת הסביבה
11	אישור רשות הכבאות
12	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
13	1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. 4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות

עמ' 311

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

#	תנאי
	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש
7	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם עץ מועתק.
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.

עמ' 312

מידע: 23-01485 רישוי: 24-1788 ת.בניין: 0640-003

#	תנאי
9	1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. 2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. 3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. 4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. 6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. 7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
10	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	24-1787	תאריך הגשה	23/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות החי"ל 5, פטרסון 1	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7098/62, 6978/54	תיק בניין	0640-005
מס' תב"ע	ג1, ע1, קי, תמ"א/1, 367, 3366, 2490, 2325 תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,707.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
בעל זכות בנכס	יעקב הררי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	דוד שטרית	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	אברהם פרץ	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	יורם גולדיאן מתתיהו	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	מזל צברי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	לירי זהר ארגמן	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	דלית ביטון	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	רויטל בזנק	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	אופיר חנוך	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	יוסף סולומון	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	גלית פרץ	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	אורי שוהם	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	אלינור בן טובים	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	שגית חנוך	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	רן בן טובים	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	אורנית סולומון	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	יוסי לוי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	מאור ניסן	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	נורית רוזנשטיין	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	גרשון צברי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	חגית כהן	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	שרה סלומון	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	ויי לוי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	רפאל לוי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	ורד שטרית	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	עטרה שרעבי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	מגיד שרעבי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	יוסף סלחאגי כהן	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	תמר סלחאגי כהן	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	מרי אסולין	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	מאיר עזרא צבי	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	נגה בן יוסף	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	אלכסנדר מונשטיין	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	מרינה מונשטיין	פטרסון 1, תל אביב - יפו 6761905
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר פינצי	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתיאל בן פורת	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה וקומת גג הבנויה מעל 50% שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
3. הבניינים מכילים:
 - א. 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה. במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1674 בכתובת פטרסון 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
 - במפלסי המרתף מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים, חדר טרפו וחדרים טכניים למאגר מים.
- ב. ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 61 יח"ד ב6 קומות וקומת גג חלקית. הבנין הצפוני פינתי בין רחוב פטרסון לשדרות החי"ל מכיל 29 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון.
 - בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 - בקומות 4-1 טיפוסיות 5 יח"ד בקומה סה"כ 20 יח"ד
 - בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.
 - בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.
- הבנין הדרומי לחזית רחוב פטרסון לחניתה מכיל 32 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון 1א.
 - בקומת הקרקע מוצעות: 2 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אצירת אשפה וחדרים טכניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 - בקומות 4-1 טיפוסיות 6 יח"ד בקומה סה"כ 24 יח"ד.
 - בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.
 - בכל הדירות מרפסות מקורות וחופפות פרט לדירות הקרקע.
- ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

על המגרש נמצא בניין טורי בן 3 קומות המכיל 8 יח"ד בקומה וקומה רביעית חלקית הבנויה ביותר מ-50% משטח הקומה העליונה המכילה 4 יח"ד, וסה"כ 28 יחידות דיור ב-4 כניסות.

עמ' 316

מידע: 23-01513 רישוי: 24-1787 ת.בניין: 0640-005

בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי של הבניין הנדון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	26/01/1981	4-177		תוספת בניה הרחבת יח"ד בקומה הרביעית (גג)
90-0816	08/11/1990			הרחבת 5 דירות ב-2 אגפים בחזית המזרחית - אגף אחד לכל גובה הבנין והאגף השני פרט לדירה בקומה האחרונה
96-1253	22/07/1996	96-1118	15/12/1996	תוספת בניה הרחבת יח"ד בקומה הרביעית (גג)
01-0888	18/06/2001	02-0232	30/01/2002	הרחבת יח"ד בקומה השנייה באגף הקיצוני דרומי ובניית מעטפת בקומת הקרקע

בעלויות:

הבנין בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת עזרה ובצרון.
ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה
החתימה מטעמה (אתיאל בן פורת) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום.
בשם 88% החוכרים/שוכרים חתום עו"ד ורד איתני ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים
ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 ובצעו פרסומים לפי תקנה 149
לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2490, K אזור מגורים א'3, 2325 ומדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות לפי תכנית 2325 ומדיניות הועדה לפי תמ"א 38 שינוי 3א לפי תכנית ג1 סה"כ	3.5 קומות 3 קומות קומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים לא כולל ג1 מכח תכנית 2325 מכח תכנית 2490	24 יח"ד X שטח דירה מורחבת 63 מ"ר =		

מידע: 01513-23 רישוי: 1787-24 ת.בניין: 005-0640

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ מכח תב"ע מכח תמ"א 38 א/3 שטח 3.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 סה"כ השטחים העיקריים מכח תב"ע + תמ"א:	1512 מ"ר שטח דירה מורחבת בקומת גג - 79 מ"ר * 4 = יח"ד 316 מ"ר 1828 מ"ר 28 יח"ד 13 X מ"ר = 364 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת + 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה 400 מ"ר + (13 מ"ר * 8 יח"ד) לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת (בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א וחו"ד מודד מוסמך + הרחבות בהיתר) 504 מ"ר * 3.5 קומות = 1764 מ"ר	בנין 1 - 1,727 מ"ר בנין 2 - 1,705 מ"ר 3,432 מ"ר	524 מ"ר עודף שטח עיקרי
סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K: (לא כולל דירות גג) בקומת כניסה (קומת	3,956 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת עד 45% משטח הקומה בנין צפוני: 45% * 412 מ"ר = 185 מ"ר בנין דרומי: 45% * 419 מ"ר = 189 מ"ר 374 מ"ר שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין צפוני 69 = (1*4) + (1*5) + 60 מ"ר בבנין דרומי 73 = (2*4) + (1*5) + 60 מ"ר מרחבים מוגנים = 57*12 684 מ"ר סה"כ שטחי שרות	45% משטח הקומות ב-2 הבניינים סה"כ 374 מ"ר שטח גרעין ומבואות בקומה ב-2 הבניינים 3*69 (קומות) = 207 מ"ר 3*73 (קומות) = 219 מ"ר סה"כ 426 מ"ר	בנין 1 - 762 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרחבים מוגנים ב-2 הבניינים 684 מ"ר	בנין 2 - 816 מ"ר	94 מ"ר ניתן לקזז משטח עיקרי
	1484 מ"ר	1578 מ"ר	
קווי בנין	קדמי לשדרות החיל: 6.0 מ' קדמי לפטרוסון: 5.0 מ' צדדי צפוני: 3.0 מ' צדדי מערבי: 3.0 מ'	קדמי לשדרות החיל: 6.0 מ' קדמי לפטרוסון: 3.5 מ' צדדי צפוני: 3.0 מ' צדדי מערבי: 3.0 מ'	קדמי לפטרוסון: חריגה של 1.5 מ'-ראה הערה
מרחק בין 2 הבניינים במגרש לפי מדיניות הועדה (אין מרפסות בין הבניינים)	6 מ'	6 מ'	
צפיפות לא כולל ג1	הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר לקומות התבע"יות ולהכפיל בקומות התמ"א הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה. מס' יח"ד בקומה טיפוסית = 8 יח"ד * 3.5 קומות תבעיות = 28 יח"ד 8 יח"ד * 3 קומות תמ"א = 24 יח"ד = 52 יח"ד	57 יח"ד	5 יח"ד בחריגה - ראה הערה
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 8 יח"ד	65% דירות קטנות 39 יח"ד ששטחן מתחת ל63 מ"ר עיקרי	
רצועה מפולשת בקומת	קומת הקרקע בחזית	2.5 מ'	

עמ' 320

מידע: 23-01513 רישוי: 24-1787 ת.בניין: 0640-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ'		

בנייה על הגג: תכנית ג'1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכנית	עד 65% משטח הגג המהווים: בניין צפוני 275 מ"ר בניין דרומי 277 מ"ר	עד 65% משטח הגג המהווים: בניין צפוני 272 מ"ר בניין דרומי 273 מ"ר	
שטח יח"ד	לא יפחת מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	2.8 מ' 4.5 מ'	
נסיגות	ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין	בהתאם	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג או 10 מ"ר המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ' המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'	יש לתקן בהתאם למותר	יש לתקן בהתאם למותר- הוסף תנאי טכני

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות לחנייה	2 קומות + קומת גלריה	
שימוש	חניה/מחסנים דירתיים/שטח חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח חדרים טכניים	
גובה קומה	מרתף עליון: 4 מ' מרתף תחתון: 3.5 מ'	3.3 מ' 2.7 מ'	
תכנית	85% משטח המגרש המשותף	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	$1292 = 8614 * 15\%$ מ"ר		
חלחול	15% משטח המגרש	15% משטח המגרש	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדריים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מרפסת	X	
לפי תקנות סטייה ניתן להבליט מרפסות עד 40% ולא יותר מ' 2 מקו בניין קידמי ואחורי - מתוכנן בהתאם		
בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.00 מ'	X	
ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'-מתוכנן בהתאם		
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:**רקע:**

מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 מתוך 6 בקשות במתחם בין הרחובות פטרסון / וודג'ווד / חניתה / שדרות החי"ל.

על המקרקעין קיימות בסך הכל 154 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית. לכל ששת הבניינים לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין והבקשות נדחו ע"י מחלקת מידע תכנוני מהסיבה כי לא הוצגו המסמכים המוכיחים כי המבנה נבנה כדין בהתאם למדיניות תמ"א 38 כפי הנדרש במקרה זה. בהמשך לעיון בתיקי הבניין עולה כי מדובר באדמת זבלאווי אשר הבתים הראשונים נבנו בשכונה זו בשנת 1943 כדי לשכן בהם משפחות שגרו בצריפים, שבשל מחלת הדבר היוו סכנה לבריאות (בהמשך שונה השם לשכונת יד אליהו).

לקראת סיום מלחמת העולם השנייה לא היו מספיק דירות בשביל העולים החדשים ולחיילים העבריים שהתנדבו לצבא הבריטי, והעירייה והעומד בראשה, ישראל רוקח, ראו צורך לדאוג לשיכון עבורם. ב-18 באוגוסט 1945 הונחה אבן פינה ל-4 גושי בניינים באדמת זבלאווי, כאשר בכל גוש 96 דירות בנות חדר אחד "עם כל הנוחיות" כמו כן בשיכון החיילים נבנו בתים משני טיפוסים: סוג אחד היה בתים טוריים בני 6-8 דירות בכל טור. כמו כן, הוקמו בניינים בני שלוש קומות, 18 דירות בכל בניין. נתון זה מתאר את אופי הבניינים שהוקמו בהתאם לטיפוס מס' חדרים, מס' קומות, מס' יח"ד התואמת את תב"ע K מאותה התקופה, ניתן להסיק בהתאם לתשריט כי מדובר באזור מגורים 1 המאפשר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש זה.

כמו כן צורפה חוות דעת של מודד מוסמך מתאריך 26.11.2020 המאשר כי המבנה וסביבתו היו קיימים מתאריך 14.10.1949 עפ"י צורת המבנה ומידותיו הזהה למבנה הקיים כיום בכפוף לתצ"א פ/33 בהתאם. בבדיקה מול מחלקת תצ"א של עיריית תל אביב אושר כי הקמת 6 הבניינים היתה בין השנים 1946-1949 כשבתצ"א בשנת 1946 המגרש נצפה ריק ובשנת 1949 נצפו ששת הבניינים.

בשנת 1992 אושרה תב"ע 2490 דירות גג - יד אליהו. מטרתה היתה הסדרת מצבן ומיסוד של דירות גג קיימות ושיפור רווחת הדיור ע"י הרחבת הדירות הקיימות.

בתכנית ובתשריט מצויינים בדיוק ששת הבניינים נשוא הבקשה ומכאן ניתן להסיק כי על גג הקומה השלישית אושרו ארבעת יח"ד הדיור שהיו קיימות.

בתשריט מופיעה טבלת דירות המראה כי בשדרות החיל 5 מס' הקומות המאושר עד לאותה העת הוא 3 קומות ושבהן 24 יח"ד.

המצב הקיים בפועל הוא 3 קומות + קומה עליונה חלקית שבה 4 יח"ד נוספות התואמת את תכנית 2490.

שטח קומה טיפוסית לצורך חישוב זכויות:

לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א משנת 1949 וח"ד מודד מוסמך + הרחבות בהיתר.

קו בניין קדמי:

מאושר כסטייה ממדיניות בהתאם להוראות סעיף 11.1.4 תמ"א 38\א המתיר לועדה המקומית לחרוג מקווי הבנין הקבועים בתכנית עד לקו בנין קדמי של 2.0 מ' ובהתאם לתיאום תכנון והמלצת הצוות המקצועי ובהתאם למרקם הסביבתי, הוצע לאשר את הבנייה בקו בנין קדמי של 3.5 מ' לרחוב פטרסון לצורך מיטוב תכנוני. כך גם מתוכננים יתר הבניינים בחזית רחוב פטרסון בין הצומת של רחוב שדרות החיל לרחוב חניתה שהוגשו במקביל לבקשה זו.

צפיפות:

מאושרת סטייה ממדיניות תמ"א 38 להגדלת צפיפות בהתאם להמלצת צוות התכנון לטובת יח"ד קטנות ואכן תוכננו 46% יח"ד ששטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 28 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2	תוספת 13 מ"ר ל- 28 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3	תוספת 29 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 61 יחידות דיור סך הכל
4	הקלה בקו בניין קדמי (מזרחי לרחוב פטרסון) 3.5 במקום 9.5 מטר
5	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המזרחית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
6	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית הדרומית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 27% מהמרווח הקדמי
7	הקמת 2 מבנים בחלקה
8	החדרת עוגני קרקע זמניים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
3	לא נדרשת הקלה אלא סטייה ממדיניות תמ"א 38. ראה הערות נוספות
4	לא נדרשת הקלה - תואם למדיניות תמ"א 38 ותואם להמלצת צוות התכנון שניתנה בשלב תיאום תכנון. ראה הערה
5	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
6	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
7	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון
8	לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. לפי חוק התכנון והבנייה נדרש משלוח הודעות לבעלי הנכסים

#	התייחסות
	הגובלים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 10/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.06.2026
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-15/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-15/06/2026

הבקשה כוללת:

2 מבנה מגורים חדשים ובהם 60 יחידות דיור חדשות (56 בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 בשטח של מעל 120 מ"ר)
כחלק ממתחם מגורים ובו 10 מבנים הכוללים 330 יחידות דיור (314 בשטח של עד 120 מ"ר ו-16 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לכל המתחם (10 בניינים):

- 339 מקומות חניה לרכב פרטי
- 6 מקומות חניה נגישים
- 36 מקומות חניה לאופנועים
- 330 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם (10 בניינים):

- 339 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף (מתוכם 4 חניות כפולות עבור יחידות הדיור הגדולות)
- 6 מקומות חניה נגישים בקומת 1- של החניון
- 36 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
- 419 מקומות חניה לאופניים (160 בשטח הפיתוח, 259 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניינים).
- מתכנן התנועה של המתחם: לנדוז תכנון תנועה וכבישים

דרישת התקן לשדרות החיל 5 (פטרסון 1):

- 62 מקומות חניה לרכב פרטי
- 6 מקומות חניה לנכים לכל המתחם
- 6 מקומות חניה לאופנוע
- 60 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לשדרות החיל 5 (פטרסון 1):

- 62 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף
- 6 מקומות חניה לנכים (עבור כל המתחם) בקומת 1- של החניון
- 6 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
- 76 מקומות חניה לאופניים (44 בחדרי אופניים משותפים ו-32 בפיתוח)

נתונים:

- 1. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף למתחם אשר מוגש ב-6 בקשות רישוי נפרדות: פטרסון 5 (24-1674), פטרסון 3 (24-1677), ווג'ווד 4 (24-1675), ווג'ווד 6 (24-1676), שדרות החי"ל 5 (24-1787), שדרות החי"ל 3 (24-1788)
- 2. בחניון המשותף מתוכננים 345 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה.

עמ' 324

מידע: 23-01513 רישוי: 24-1787 ת.בניין: 0640-005

3. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ממוקמות בחלק הצפוני של המתחם ומוגשות בבקשות "פטרסון 5 (24-1674) ווג'וד 6 (24-1676).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 25.02.2026

המגרש הוא אחד מתוך שישה מגרשים בקומפלקס הכולל את הבקשות: 24338, 24339, 24340, 24333, 24336, 24337.

במגרש שני בניינים משותפים, לכל אחד חדר מדרגות וכניסה משלו, בניין צפוני ובניין דרומי. בבניין הצפוני 29 יחידות דיור ובבניין הדרומי 32 יחידות דיור.

בכל אחד מחדרי האשפה מוצבות 5 עגלות בנפח של 1100 ליטר כ"א:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

פתרונות האשפה בשני החדרים מאושרים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.02.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 24336, 24337, 24338, 24339, 24340.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 96,165 ₪.

התוכנית תוכננה באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערך גבוה הנמצאים בשולי הבנייה (באמצעות נסיגה של הבנייה).

יש לנטוע במגרש 70 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 54,165 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים: 1, 2, 3, 4, 7, 16, 21, 24, 25.

עצים 6, 13, 19, 23 אושרו לכריתה בשל מיקומם בתוך שטח הבנייה.

עץ 14 - מיועד להעתקה בתוך המגרש - המיקום המוצע מאושר.

סכימת חלחול: תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 25.02.2026

הבקשה היא אחת מתוך שש בקשות המשויות זו לזו: 24338, 24339, 24340, 24333, 24336, 24337.

השטח הלא מקורה בכל המגרשים יחדיו הוא 3467. לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח לא מקורה, נדרש שיהיו במגרשים בסך הכול 70 עצים נטועים.

יש להציג תוכנית נטיעות מלאה עבור כל 6 המגרשים ולציין כמה עצים נטעים בכל אחד מהם - תנאי טכני.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.07.2022

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

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

עמ' 325

מידע: 23-01513 רישוי: 24-1787 ת.בניין: 0640-005

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.00	33.00	5.00	שימור	11,489.40
2	ברוש מצוי	11.00	35.00	6.00	שימור	12,924.20
3	ברוש מצוי	14.00	37.00	5.00	שימור	14,443.50
4	פיקוס השדרות	13.00	65.00	12.00	שימור	30,990.50
5	קזוארינה שבטבטית	0.60	5.00	0.60	כריתה	
6	פיקוס השדרות	6.50	50.00	6.00	כריתה	18,337.60
7	תמר מצוי	6.50	35.00	5.00	שימור	4,368.00
8	אראוקריה רמה	6.00	15.00	3.50	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	15.00	2.50	כריתה	
10	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	10.00	3.00	כריתה	
12	הדר הלימון	5.00	10.00	5.00	כריתה	
13	שיזף מצוי	9.00	65.00	4.00	כריתה	31,839.60
14	זית אירופי	6.50	35.00	5.00	העתקה	10,462.50
15	הדר הקומקוואט	3.00	10.00	2.50	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	6.00	שימור	2,160.00
17	ווישינגטוניה חסונה	10.00	35.00	4.00	כריתה	4,320.00
18	סיסם הודי	11.00	25.00	8.00	כריתה	3,579.60
19	מיש דרומי	11.00	40.00	8.00	כריתה	14,147.60
20	אזדרכת מצויה	6.00	16.00	7.00	כריתה	
21	מיש דרומי	10.00	35.00	8.50	שימור	10,831.70
22	אזדרכת מצויה	11.00	49.00	7.00	כריתה	5,880.50
23	מיש דרומי	9.50	25.00	6.00	כריתה	14,523.40
24	ברוש מצוי	13.00	45.00	4.00	שימור	17,091.60
25	ברוש מצוי	15.00	40.00	3.00	שימור	13,504.50
26	מיש דרומי	8.00	20.00	7.00	כריתה	3,536.90
27	תמר מצוי	4.50	30.00	5.00	שימור	2,268.00
28	פיקוס בנימינה	9.00	15.00	6.00	כריתה	
29	הדר הלימון	6.50	18.50	3.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

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" הגדלת קוטר ל- 4 מרחוב פטרסון חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר

בין היזם לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ווג'ווד 2,4,6 ורח' פטרסון 1,3,5 תל אביב יפו, הבנויים על חלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098 (להלן: "הבניינים") נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט " תמ"א 38" לרבות תוספות.

העירייה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות המוכרים בחכירה ראשית לעזרה ובצרון, 11 דירות במקרקעין נרכשו בהן ע"י בעלי הזכויות זכות הבעלות מעיריית תל אביב ועזרה ובצרון במסגרת מבצע "בעל הבית"

עזרה ובצרון הינה בעלת זכויות החכירה הראשית מאת עיריית תל אביב ב-12 דירות למגורים, מתוכן 9 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות חופשית ודב"י ו-3 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות מוגנת (להלן: "הנכסים").

על המקרקעין קיימות בסך הכל 153 דירות, מתוכן 12 דירות מושכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מושכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית.

זכויות חוכרי המשנה ובצרון כפופות להסכמי חכירת משנה בין חוכרי המשנה לבין עזרה ובצרון על כל המשמעויות הנובעות מכך.

במסגרת הפרויקט יהרוס היזם את כל הדירות/הבניינים ויקים במקומם 330 דירות חדשות הכוללות את כלל דירות היזם ואת דירות התמורה (להלן: "כלל הדירות בפרויקט") אשר ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון עד לשנת 2149 אשר יוחזרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית מהוונת לכלל בעלי הדירות בפרויקט וזאת עד תום תקופת החכירה הראשית, למעט 11 דירות מבצע בעל הבית שירשמו בבעלות זכאי מבצע בעל הבית וכן הנכסים החדשים שירשמו בבעלות העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון.

ידוע ליזם כי 3 מהנכסים השייכים לעזרה ובצרון מוחזקים ע"י דיירים מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר וכי בכוונת עזרה ובצרון לפעול לפינויים במסגרת תביעת פינוי על כל המשמעויות הנובעות מכך, לפיכך היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעיריית תל אביב ו/או לעזרה ובצרון בקשר לנ"ל לרבות בקשר עם כל עיכוב הנובע מכך.

בנוסף לדירות החדשות העירייה תקבל מאת היזם 8 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים

בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר, 4 מחסנים שיוצמדו ל-4 מתוך 8 הדירות, שטחי המחסן יקבעו לאחר חתימה על ההסכם שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר הסופית. (להלן: "הדירות הנוספות"). הדירות הנוספות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין תל אביב כתתי חלקות.

ל-12 הדירות החדשות ו-8 הדירות הנוספות- סך הכל 20 דירות, שתקבלנה עיריית תל אביב ועזרה ובצרון מהיזם יוצמדו גם

חלקן היחסי (עפ"י שטח רצפה) ברכוש המשותף בבניינים אלו. 20 דירות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף (כתתי

חלקות) בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון מאת עיריית תל אביב עד לשנת 2149 (להלן: "הנכסים החדשים").

התקשרות עיריית תל אביב בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ נהליה והדין לרבות אישור שר הפנים ככל ויידרש.

התקשרות עזרה ובצרון בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ הדין בהיותה חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו לרבות אישור דירקטוריון וכיוצ"ב. ידוע ליזם שאין בחתימת עזרה ובצרון לחייב את עיריית תל אביב ו/או מי מגופיה לרבות ועדות התכנון ו/או כל גורם רגולטורי אחר בעיריית תל אביב-יפו.

היזם מצהיר כי הינו מורשה להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות ובהסכם זה בהתאם לפרוטוקול היזם מיום 21.7.2024 שנחתם ואושר כדן ע"י עורך דין, ולא תהיה לו ו\או למי מטעמו כל טענה ו\או דרישה ו\או תביעה כלשהי כנגד עריית תל אביב ועזרה ובצרון ו\או מי מטעמם;

היזם מצהיר שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין היזם לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא הוזכרו או צורפו להסכם זה על נספחיו ולא הובטחה למי מהדיירים תמורה נוספת כלשהי.

עיריית תל אביב ועזרה ובצרון הסכימו להתקשר עם היזם בהסכם ההתקשרות בכפוף לשינויים בהוראות הסכם ההתקשרות כמפורט בתוספת הסכם זה.
טרם נחתמה התוספת להסכם וטרם התקבל אישור סופי לגבי מיקום דירות העירייה בפרויקט.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.
2. הוטען ונמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. דירות העירייה, המחסנים והחניות יסומנו בתכנית הבקשה להיתר הסופית כתנאי להוצאת היתר הבניה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.
4. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
2. הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
3. עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
4. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
5. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.08.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4,6, פטרסון 3,5, שדרות החי"ל 3, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/ א3 ומדיניות הועדה:
- הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות והקמת 2 בניינים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקמת שני בניינים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
10	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6

#	התנאי
	פטרסון 5
	פטרסון 3
	שדרות החי"ל 5
	שדרות החי"ל 3
11	יש חשש להימצאות של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
12	אישור פיקוד העורף
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור המשרד להגנת הסביבה
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
17	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	-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.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד

#	התנאי
6	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') 7 אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה 8 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 12 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. 13 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות 14 תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023 15 (1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. 4 רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5 5 רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש ולתשריט. 6 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

7
כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א3729.
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.

#	התנאי
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם עץ מועתק.
10	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.
11	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
12	- יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. - אם אין קירות - יש להתקין אבן שפה שתמנע מהעגלות להתגלגל אל שטחי הפיתוח.
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	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
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 ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלחנן זבולון: הבקשה נכנסת מחוץ לסדר היום מאחר והיא חלק מהפרויקט הגדול שאנו מביאים לאשור הוועדה היום במתחם פטרסון. אנחנו רוצים לאשר את כל הבקשות במתחם ביחד.

ענבל יוספי: פרויקט פטרסון - 6 בקשות שונות, כולן באותו מתחם בשכונת "יד אליהו". מדובר ב-6 בנייני רכבת שהוקמו בשנת 1946, מדברים על הריסה של 6 מבנים והקמת 10 בניינים חדשים המכילים 330 יחידות דיור חדשות מעל קומת מרתף משותפת. הורסים 154 יחידות דיור. כל בניין בן 6 קומות וקומת גג, מעל מרתף אחד משותף עם כניסה מרחוב חניתה בזיקת הנאה.

אלחנן זבולון: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4,6, פטרסון 3,5, שדרות החי"ל 3, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה:
- הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות והקמת 2 בניינים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקמת שני בניינים במגרש.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
10	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
11	יש חשש להימצאות של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
12	אישור פיקוד העורף
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור המשרד להגנת הסביבה
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
17	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל

#	תנאי
	התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
7	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	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.

#	תנאי
13	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
15	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש ולתשריט.
6	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א' / 3729א'.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם עץ מועתק.
10	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.
11	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
12	- יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. - אם אין קירות - יש להתקין אבן שפה שתמנע מהעגלות להתגלגל אל שטחי הפיתוח.
13	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.
14	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
15	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.

עמ' 335

מידע: 23-01513 רישוי: 24-1787 ת.בניין: 0640-005

#	תנאי
	7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1675	תאריך הגשה	03/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ווג'ווד 4	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7098/60 ,6978/52	תיק בניין	0642-004
מס' תב"ע	תמ"א/10, תמ"א 38/3 2325, 2490, 3366, 367, 9040, 9086, ג1, ע1, קיי,	שטח המגרש	1,042.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
בעל זכות בנכס	יגאל מזרחי	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	שי גולדברג	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	שלמה יוסף	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	שמעון נגר	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	אמנון בן-טובים	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	ליטל גולדברג	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	אלירן סלע	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	רחלי סלע מרום	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	יהודה מירסקי	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	שולמית מזרחי	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	נילי כהן	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	מלי בן טובים	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	איתן הרטוג	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	אסתר בבילה	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	ניצה הרטוג	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	צילה נגר	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	ליאור הסס לבון	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	סיון סלע	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	דרור דמארי	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	אורי הנדלר	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	אביאל כהן	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר פינצי	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתיאל בן פורת	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכוללת קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 41 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
3. הבניין מכיל:
 - א. 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל 20 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה.

במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1674 בכתובת פטרסון 5, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.

במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים וחדר שנאים. במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.

- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, חדר אצירת אשפה.

- בקומות 1-5 טיפוסיות: 7 יח"ד בקומה סה"כ 35 יח"ד.

- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.

- בכל הדירות מרפסות חופפות ומקורות מלבד המרפסות בקומה 5.

ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד בקומה וקומה רביעית חלקית הבנויה ביותר מ-50% משטח הקומה העליונה המכילה 3 יח"ד, סה"כ 21 יחידות דיור ב-3 כניסות. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי של הבניין הנדון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		912	1970	הקמת מקלט צבורי תת קרקעי
92-0413	10/03/1992	92-0653	09/09/1992	תוספת בניה הרחבת יח"ד בקומת קרקע וקומה א'
99-1168	11/07/1999	00-0028	10/01/2000	הרחבת יח"ד אמצעית בק"ק
01-0040	11/01/2001	01-0888	31/10/2001	הרחבת יח"ד בקומת הגג

בעלויות:

הבנין בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת עזרה ובצרון. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ ושיכון ובינוי באמצעות מורשה החתימה מטעמה וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. בשם 78% החוכרים/שוכרים חתום בהתאם לייפוי כח ייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ובצעו פרסומים לפי תקנה 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2490, K אזור מגורים א'3, 2325 ומדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות לפי תכנית 2325 ומדיניות הועדה	3.5 קומות		

עמ' 339

מידע: 23-01472 רישוי: 24-1675 ת.בניין: 0642-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תמ"א 38 שינוי 3א לפי תכנית 1ג סה"כ	3 קומות קומת גג חלקית 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים לא כולל 1ג מכח תכנית 2325 מכח תכנית 2490 סה"כ מכח תב"ע מכח תמ"א 38 א/3 שטח 3.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 סה"כ השטחים	18 יח"ד X שטח דירה מורחבת = 63 מ"ר 1,134 מ"ר שטח דירה מורחבת בקומת גג - 79 מ"ר * 3 יח"ד = 237 מ"ר 1,371 מ"ר 21 יח"ד X 13 מ"ר = 273 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת + 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה 296.5 מ"ר + (13 מ"ר * 6 יח"ד) לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 374.5 מ"ר * 3.5 קומות = 1311 מ"ר		

עמ' 340

מידע: 23-01472 רישוי: 24-1675 ת.בניין: 0642-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
העיקריים מכח תב"ע+ תמ"א:	2955 מ"ר	2706 מ"ר	249 מ"ר עודף משטח עיקרי
סה"כ שטחי שירות: (לא כולל דירות גג) שטחי שירות משותפים עד ל-45% בקומת הקרקע משטח הקומה מעל	515 מ"ר * 45% = 232 מ"ר		
שטח הגרעין בקומה בבניין עד 60 מ"ר לקומה	$80 = 3 * 5 + 60 + 5 * 1$ 3 קומות * = 240 מ"ר		
מרחבים מוגנים	41 יח"ד * 12 מ"ר = 492 מ"ר		
סה"כ שטחי שרות	964 מ"ר	1190 מ"ר	226 מ"ר ניתן לקזז ע"ח עודף עיקרי
צפיפות לא כולל ג1	הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר לקומות התבע"יות ולהכפיל בקומות התמ"א הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה. מס' יח"ד בקומה טיפוסית =	38 יח"ד	

עמ' 341

מידע: 23-01472 רישוי: 24-1675 ת.בניין: 0642-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	6 יח"ד*3.5 קומות תבעיות=21 יח"ד 6 יח"ד * 3 קומות תמ"א = 18 יח"ד סה"כ 39 יח"ד (לא כולל ג1)		
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 6 יח"ד	בהתאם	
קווי בנין	לחזית רחוב וג'ווד 3.5 מ' קו בנין צידי 3 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 קו בנין אחורי 7 מ'	3.5 מ' 3.0 מ' 3.0 מ' 5.0 מ'	2.0 מ' - תואם למדיניות תמ"א 38
מרחק בין הבניינים במגרש לפי מדיניות הועדה (אין מרפסות בין הבניינים)	6 מ'	6 מ'	

בנייה על הגג: תכנית ג'1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ80 מ"ר סה"כ שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	בהתאם 63% משטח הגג	
גובה	3 מ' גובה נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.85 מ' 4.5 מ'	
נסיגות	יבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	+2	+2	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4 קומות לחניה	קומה לחניה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים, חדר שנאים וחדרים טכניים למאגר מים.	
תכסית	85% משטח המגרש המשותף $1292 = 8614 * 15\%$ מ"ר	תכסית חניון משותף 1497 מ"ר = 15.2%	
גובה	4.0 מ'	3.5 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מרפסת	X	
לפי תקנות סטייה ניתן להבליט מרפסות עד 40% ולא יותר מ' 2 מקו בניין קידמי ואחורי - מתוכנן בהתאם		
פיתוח שטח /גדרות	X	
בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.00 מ' ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'-מתוכנן בהתאם		
חלחול	X	

הערות נוספות:

רקע:

מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 מתוך 6 בקשות במתחם בין הרחובות פטרסון / וודג'וד / חניתה / שדרות החי"ל.

על המקרקעין קיימות בסך הכל 154 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית.

לכל ששת הבניינים לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין והבקשות נדחו ע"י מחלקת מידע תכנוני מהסיבה כי לא הוצגו המסמכים המוכיחים כי המבנה נבנה כדין בהתאם למדיניות תמ"א 38 כפי הנדרש במקרה זה. בהמשך לעיון בתיקי הבניין עולה כי מדובר באדמת זבלאווי אשר הבתים הראשונים נבנו בשכונה זו בשנת 1943 כדי לשכן בהם משפחות שגרו בצריפים, שבשל מחלת הדבר היו סכנה לבריאות (בהמשך שונה השם לשכונת יד אליהו).

לקראת סיום מלחמת העולם השנייה לא היו מספיק דירות בשביל העולים החדשים ולחיילים העבריים שהתנדבו לצבא הבריטי, והעירייה והעומד בראשה, ישראל רוקח, ראו צורך לדאוג לשיכון עבורם. ב-18 באוגוסט 1945 הונחה אבן פינה ל-4 גושי בניינים באדמת זבלאווי, כאשר בכל גוש 96 דירות בנות חדר אחד "עם כל הנוחיות" כמו כן בשיכון החיילים נבנו בתים משני טיפוסים: סוג אחד היה בתים טוריים בני 6-8 דירות בכל טור. כמו כן, הוקמו בניינים בני שלוש קומות, 18 דירות בכל בניין. נתון זה מתאר את אופי הבניינים שהוקמו בהתאם לטיפוס מס' חדרים, מס' קומות, מס יח"ד התואמת את תב"ע K מאותה התקופה, ניתן להסיק בהתאם לתשריט כי מדובר באזור מגורים 1 המאפשר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש זה.

כמו כן צורפה חוות דעת של מודד מוסמך מתאריך 26.11.2020 המאשר כי המבנה וסביבתו היו קיימים מתאריך

14.10.1949 עפ"י צורת המבנה ומידותיו הזהה למבנה הקיים כיום בכפוף לתצ"א פ/33 בהתאם.
בבדיקה מול מחלקת תצ"א של עיריית תל אביב אושר כי הקמת 6 הבניינים היתה בין השנים 1946-1949
כשבתצ"א בשנת 1946 המגרש נצפה ריק ובשנת 1949 נצפו ששת הבניינים.

בשנת 1992 אושרה תב"ע 2490 דירות גג - יד אליהו.
מטרתה היתה הסדרת מצבן ומיסוד של דירות גג קיימות ושיפור רווחת הדיור ע"י הרחבת הדירות הקיימות.
בתכנית ובתשריט מצויינים בדיוק ששת הבניינים נשוא הבקשה ומכאן ניתן להסיק כי על גג הקומה השלישית
אושרו ארבעת יח"ד הדיור שהיו קיימות.
בתשריט מופיעה טבלת דירות המראה כי בוודג'ווד 4 מס' הקומות המאושר עד לאותה העת הוא 3 קומות
ושבהן סה"כ 21 יח"ד.
המצב הקיים בפועל הוא 3 קומות + קומה עליונה חלקית שבה 3 יח"ד נוספות התואמת את תכנית 2490.

שטח קומה טיפוסית לצורך חישוב זכויות:
לפי שטח קומה טיפוסית בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א משנת 1949 וח"ד מודד מוסמך.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 21 יח"ד והקמתמבנה מגורים חדש בן 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2	תוספת 13 מ"ר ל- 21 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3	תוספת 18 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 23 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 41 יחידות דיור סך הכל
4	הקלה בקו בניין אחורי מזרחי ל-5 מ' במקום 7 מ' הנדרשים ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה
5	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המערבית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
6	הבלטת גזטראות לחזית האחורית המזרחית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 32% מהמרווח האחורי
7	החדרת עוגני קרקע זמניים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
3	לא נדרשת הקלה שכן הצפיפות תואמת למדיניות תמ"א 38
4	לא נדרשת הקלה שכן קו בניין אחורי תואם למדיניות תמ"א 38
5	ניתן לאשר עד 40% או 2.00מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
6	ניתן לאשר עד 40% או 2.00מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
7	לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. לפי חוק התכנון והבנייה נדרש משלוח הודעות לבעלי הנכסים הגובלים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 07/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.06.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.06.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 15/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-15/06/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 41 יחידות דיור חדשות (37 בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 בשטח של מעל 120 מ"ר) כחלק ממתחם מגורים ובו 10 מבנים הכוללים 330 יחידות דיור (314 בשטח של עד 120 מ"ר ו-16 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה נגישים

36 מקומות חניה לאופנועים

330 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף (מתוכם 4 חניות כפולות עבור יחידות הדיור הגדולות)

6 מקומות חניה נגישים בקומת 1- של החניון

36 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

419 מקומות חניה לאופניים (160 בשטח הפיתוח, 259 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניינים).

מתכנן התנועה של המתחם: לנדוז תכנון תנועה וכבישים

דרישת התקן לוג'ווד 4:

43 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה לנכים לכל המתחם

5 מקומות חניה לאופנוע

41 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לוג'ווד 4:

43 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף

6 מקומות חניה לנכים (עבור כל המתחם) בקומת 1- של החניון

5 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

44 מקומות חניה לאופניים (28 בחדרי אופניים משותפים ו-16 בפיתוח)

נתונים:

1. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף למתחם אשר מוגש ב-6 בקשות רישוי נפרדות: פטרסון 5 (24-1674), פטרסון 3

(24-1677), ווג'ווד 4 (24-1675), ווג'ווד 6 (24-1676), שדרות החי"ל 5 (24-1787), שדרות החי"ל 3 (24-1788)

2. בחניון המשותף מתוכננים 345 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה.

3. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ממוקמות בחלק הצפוני של המתחם ומוגשות בבקשות "פטרסון 5

(24-1674) ווג'ווד 6 (24-1676).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 21.06.2026

בניין דיירים חדש עבור 41 דיירים.

מוצג חדר אשפה ובו 6 עגלות אשפה:

4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

הפתרון מאושר.**גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.07.2023**

חוות דעת משותפת לבקשות 24333, 24336, 24337, 24338, 24339, 24340.

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 96,165.

התוכנית תוכננה באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערך גבוה הנמצאים בשולי הבנייה (באמצעות נסיגה של הבנייה).

יש לנטוע במגרש 70 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 54,165 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים: 1, 2, 3, 4, 7, 16, 21, 24, 25.

עצים 6, 13, 19, 23 אושרו לכריתה בשל מיקומם בתוך שטח הבנייה.

עץ 14 - מיועד להעתקה בתוך המגרש - המיקום המוצע מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.06.2026

הבקשה היא אחת מתוך שש בקשות המשויות זו לזו: 24333, 24336, 24337, 24338, 24339, 24340.

השטח הלא מקורה בכל המגרשים יחדיו הוא 3467. לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח לא מקורה, נדרש שיהיו במגרשים בסך הכול 70 עצים נטועים.

תנאי טכני להשלמה: יש להציג תוכנית נטיעות מלאה עבור כל 6 המגרשים ולציין כמה עצים נטעים בכל אחד מהם.

יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט בשלב התכן - התווסף תנאי.

סכמת חלחול: תקינה ומאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.05.2022

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

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
1	ברוש מצוי	12.00	33.00	5.00	שימור	11,489.40
2	ברוש מצוי	11.00	35.00	6.00	שימור	12,924.20
3	ברוש מצוי	14.00	37.00	5.00	שימור	14,443.50
4	פיקוס השדרות	13.00	65.00	12.00	שימור	30,990.50
5	קזוארינה שבטבטית	0.60	5.00	0.60	כריתה	
6	פיקוס השדרות	6.50	50.00	6.00	כריתה	18,337.60
7	תמר מצוי	6.50	35.00	5.00	שימור	4,368.00
8	אראוקריה רמה	6.00	15.00	3.50	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	15.00	2.50	כריתה	
10	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	10.00	3.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	הדר הלימון	5.00	10.00	5.00	כריתה	
13	שיזף מצוי	9.00	65.00	4.00	כריתה	31,839.60
14	זית אירופי	6.50	35.00	5.00	העתקה	10,462.50
15	הדר הקומקוואט	3.00	10.00	2.50	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	6.00	שימור	2,160.00
17	וושניגטוניה חסונה	10.00	35.00	4.00	כריתה	4,320.00
18	סיסם הודי	11.00	25.00	8.00	כריתה	3,579.60
19	מיש דרומי	11.00	40.00	8.00	כריתה	14,147.60
20	אזדרכת מצויה	6.00	16.00	7.00	כריתה	
21	מיש דרומי	10.00	35.00	8.50	שימור	10,831.70
22	אזדרכת מצויה	11.00	49.00	7.00	כריתה	5,880.50
23	מיש דרומי	9.50	25.00	6.00	כריתה	14,523.40
24	ברוש מצוי	13.00	45.00	4.00	שימור	17,091.60
25	ברוש מצוי	15.00	40.00	3.00	שימור	13,504.50
26	מיש דרומי	8.00	20.00	7.00	כריתה	3,536.90
27	תמר מצוי	4.50	30.00	5.00	שימור	2,268.00
28	פיקוס בנימינה	9.00	15.00	6.00	כריתה	
29	הדר הלימון	6.50	18.50	3.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

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" הגדלת קוטר ל- "4 מרחוב פטרסון חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 14.07.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר לאיחוד חלקות בגוש 6978 חלקות 52, 54, 55 ובגוש 7098 חלקות 62-60- תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
בין היזם לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ווג'ווד 2,4,6 ורח' פטרסון 1,3,5 תל אביב יפו, הבנויים על חלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098 (להלן: "הבניינים") נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט " תמ"א 38" לרבות תוספות.

העירייה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות המוחכרים בחכירה ראשית לעזרה ובצרון, 11 דירות במקרקעין נרכשו בהן ע"י בעלי הזכויות זכות הבעלות מעיריית תל אביב ועזרה ובצרון במסגרת מבצע "בעל הבית"

עזרה ובצרון הינה בעלת זכויות החכירה הראשית מאת עיריית תל אביב מתוכן כאשר 12 דירות למגורים, מתוכן 9 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות חופשית ודב"י ו-3 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות מוגנת (להלן: "הנכסים").

כאמור על המקרקעין קיימות בסך הכל 153 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, ו- 128 דירות הנוספות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה (11 דירות מבצע בעל הבית).

זכויות חוכרי המשנה ובצרון כפופות להסכמי חכירת משנה בין חוכרי המשנה לבין עזרה ובצרון על כל המשמעויות הנובעות מכך.

במסגרת הפרויקט יהרוס היזם את כל הדירות/הבניינים ויקים במקומם 330 דירות חדשות הכוללות את כלל דירות היזם ואת דירות התמורה (להלן: "כלל הדירות בפרויקט") אשר ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון עד לשנת 2149 אשר יוחזרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית מהוונת לכלל בעלי הדירות בפרויקט וזאת עד תום תקופת החכירה הראשית, למעט 11 דירות מבצע בעל הבית שירשמו בבעלות זכאי מבצע בעל הבית וכן הנכסים החדשים שירשמו בבעלות העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון.

ידוע ליזם כי 3 מהנכסים השייכים לעזרה ובצרון מוחזקים ע"י דיירים מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר וכי בכוונת עזרה ובצרון לפעול לפינויים במסגרת תביעת פינוי על כל המשמעויות הנובעות מכך, לפיכך היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעיריית תל אביב ו/או לעזרה ובצרון בקשר לנ"ל לרבות בקשר עם כל עיכוב הנובע מכך.

בנוסף לדירות החדשות העירייה תקבל מאת היזם 8 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים

בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר, 4 מחסנים שיוצמדו ל-4 מתוך 8 הדירות, שטחי המחסן יקבעו לאחר חתימה על ההסכם שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר הסופית. (להלן: "הדירות הנוספות"). הדירות הנוספות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין תל אביב כתתי חלקות.

ל-12 הדירות החדשות ו-8 הדירות הנוספות- סך הכל 20 דירות, שתקבלנה עיריית תל אביב ועזרה ובצרון מהיזם יוצמדו גם

חלקן היחסי (עפ"י שטח רצפה) ברכוש המשותף בבניינים אלו. 20 דירות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף (כתתי

חלקות) בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון מאת עיריית תל אביב עד לשנת 2149 (להלן: "הנכסים החדשים").

התקשרות עיריית תל אביב בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ נהליה והדין לרבות אישור שר הפנים ככל ויידרש.

התקשרות עזרה ובצרון בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ הדין בהיותה חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו לרבות אישור דירקטוריון וכיוצ"ב. ידוע ליזם שאין בחתימת עזרה ובצרון לחייב את עיריית תל אביב ו/או מי מגופיה לרבות ועדות התכנון ו/או כל גורם רגולטורי אחר בעיריית תל אביב-יפו.

היזם מצהיר כי הינו מורשה להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות ובהסכם זה בהתאם לפרוטוקול היזם מיום 21.7.2024 שנחתם ואושר כדן ע"י עורך דין, ולא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד עיריית תל אביב ועזרה ובצרון ו/או מי מטעמם;

היזם מצהיר שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין היזם לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא הוזכרו או צורפו להסכם זה על נספחיו ולא הובטחה למי מהדיירים תמורה נוספת כלשהי.

עיריית תל אביב ועזרה ובצרון הסכימו להתקשר עם היזם בהסכם ההתקשרות בכפוף לשינויים בהוראות הסכם ההתקשרות כמפורט בתוספת הסכם זה.

טרם נחתמה התוספת להסכם וטרם התקבל אישור סופי לגבי מיקום דירות העירייה בפרויקט.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם
2. הוטען ונמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. דירות העירייה, המחסנים והחניות יסומנו בתכנית הבקשה להיתר הסופית כתנאי להוצאת היתר הבניה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.
4. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
2. הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
3. עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
4. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
5. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 18.07.2024)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 23.05.2022)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,
סטפני
לכבוד
אדריכל נדב בר
בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – ווג'ווד 4
גוש: 6978, חלקה: 52 + גוש: 7098, חלקה: 60 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 10/05/2022.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס אילן בן דוד.

מדובר בבנין קיים בן 4 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת גבי שואף, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד עמוס בלנק – עדי לירר – סשה בר.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 41 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף הכולל גישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה

ומתוכנן עד גבולות המגרש וכולל חניות, מחסנים, חדר טרפו וחדרים טכניים עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 6, פטרסון 3-5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:
- הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של עד 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקלה בקו בנין אחורי ל- 5 מ'.
- החדרת עוגני קרקע זמניים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
10	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
11	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
12	אישור המשרד להגנת הסביבה

#	התנאי
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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 96,165 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	-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.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
7	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	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

#	התנאי
	עם המיגון.
10	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.
11	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
13	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
14	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. תנאי לאכלוס/גמר

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /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 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
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 את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
10	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
11	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
12	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.

#	התנאי
	(4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
	(5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
	(6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
	(7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
15	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

ענבל יוספי: פרויקט פטרסון - 6 בקשות שונות, 3 מהן מופיעות בחוברת ו-3 מחוץ לסדר היום, כולן באותו מתחם בשכונת "יד אליהו". מדובר בבנייני רכבת שהוקמו בשנת 1946 ואנחנו מדברים על הריסה של 6 מבנים והקמת 10 בניינים חדשים המכילים 330 יחידות דיור חדשות מעל קומת מרתף משותפת. הורסים 154 יחידות דיור. כל בניין בן 6 קומות וקומת גג מעל מרתף אחד משותפת לכולם עם כניסה מרחוב חנייה בזיקת הנאה.

אלחנן זבולון: בעמוד 254, לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 41 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף הכולל גישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חנייה ומתוכנן עד גבולות המגרש וכולל חניות, מחסנים, חדר טרפו וחדרים טכניים עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 6, פטרסון 3-5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:
 - הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של עד 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקלה בקו בנין אחורי ל- 5 מ'.
 - החדרת עוגני קרקע זמניים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
10	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
11	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
12	אישור המשרד להגנת הסביבה
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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 96,165 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	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

#	תנאי
	כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
7	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	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	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.
11	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
13	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
14	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. תנאי לאכלוס/גמר

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה/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 70 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם

#	תנאי
	ותקינותם של העצים, יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
10	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
11	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
12	1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. 2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. 3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. 4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. 6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. 7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
15	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	24-1676	תאריך הגשה	03/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ווג'ווד 6	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7098/58	תיק בניין	0638-002
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3, א, תת"ל/101ב 2325, 2490, 3366, 367, 9040, 9086, ג, 1, ע, 1, קיי,	שטח המגרש	1,522.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
בעל זכות בנכס	נורית שמעוני	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	עודד פרידמן	ווג'ווד 4, תל אביב - יפו 6761933
בעל זכות בנכס	חיים שמעון	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	עופר כלימי	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	שלמה נאוי	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	רון אקשטיין	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	אורלי נאוי	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	אבישי שולב	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	שרה צלישיר	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	שושנה מוקדם	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	משה אברהם	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	אהרן דמארי	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	ורד אנוש	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	יצחק גרינבלט	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	אורי כהן	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	רות דמארי	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	עפרה אברהם	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	סימה כהן	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	אילנה אלקיס	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	יהושע כהן שהנזי	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	נאור ניסים	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	פנינה ניסים	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	נינה דוידוב	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	תמרה לגייב	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר פינצי	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתיאל בן פורת	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
- הבניינים מכילים:
 - 2 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.

- עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל
 21 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה.
 במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4,
 מס' 24-1674 בכתובת פטרסון 5, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1787
 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת
 שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
 במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים וחדר שנאים.
 במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.
- ב. ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 61 יח"ד 6 קומות וקומת גג חלקית.
 הבנין הצפוני פינתי בין רחוב חניתה לווג'ווד מכיל 29 יח"ד עם כניסה ראשית
 מוצעת מווג'ווד 6ב'.
 - בקומת הקרקע מוצעות: 2 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
 רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גינן ועצים לנטיעה,
 חדר אצירת אשפה.
 - בקומות 1-5 טיפוסיות סה"כ 25 יח"ד: 5 יח"ד בקומה.
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
 מתוכננות 2 מעליות.
 - לכל דירה מרפסות מקורות חופפות פרט לדירות הקרקע.
 הבנין הדרומי לחזית רחוב ווג'ווד מכיל 32 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מווג'ווד 6א'.
 - בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
 רצועה מפולשת לווג'ווד, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גינן ועצים לנטיעה.
 - בקומות 1-3 טיפוסיות: 6 יח"ד בקומה סה"כ 18 יח"ד.
 - בקומה 4 סה"כ 5 יח"ד.
 - בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
 מתוכננות 2 מעליות.
 - בכל הדירות מרפסות חופפות ומקורות פרט למרפסות בקומה 5 הפונות לרחוב ווג'ווד
 שאינן מקורות.
 ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון,
 מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

על המגרש, שבין רחוב ווג'ווד לרחוב חניתה קיים בניין טורי בן 3 קומות המכיל 8 יח"ד בקומה וקומה רביעית
 חלקית הבנויה ביותר מ-50% משטח הקומה העליונה המכילה 5 יח"ד, סה"כ 29 יחידות דיור ב-4 כניסות. בתיק
 הבניין לא נמצא היתר מקורי של הבניין הנדון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		477	14/02/1975	הרחבת דירת גג
92-1829	16/12/1992	93-0184	10/03/1993	הרחבת דירת גג
93-1485	03/11/1993	94-0620	16/08/1994	הרחבת יח"ד בקומת קרקע
95-1518	23/10/1995	95-0963	22/11/1995	שינוי בחזית ושינויים פנימיים

בעלויות:

הבנין בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת עזרה ובצרון.
ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ ושיכון ובינוי באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אתיאל בן פורת) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום.
בשם 79% החוכרים/שוכרים חתום עו"ד ורד איתני ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ובצעו פרסומים לפי תקנה 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2490, K אזור מגורים א'3, 2325 ומדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות לפי תכנית 2325 ומדיניות הועדה	3.5 קומות		
לפי תמ"א 38 שינוי א3	3 קומות		
לפי תכנית ג1	קומת גג חלקית		
סה"כ	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים לא כולל ג1			
מכח תכנית 2325	24 יח"ד X שטח דירה מורחבת 63 מ"ר = 1512 מ"ר		
מכח תכנית 2490	שטח דירה מורחבת בקומת גג 79 מ"ר * 5 יח"ד = 395 מ"ר		
סה"כ מכח תב"ע	1907 מ"ר		
מכח תמ"א 38/3 א	29 יח"ד X 13 מ"ר = 377 מ"ר		

עמ' 361

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח 3.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 סה"כ השטחים העיקריים מכח תב"ע + תמ"א:	קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת + 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה 424 מ"ר + (13 מ"ר * 8 יח"ד) לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 528 מ"ר * 3.5 קומות = 1848 מ"ר	בנין 1 - 1,776 מ"ר בנין 2 - 1,440 מ"ר	916 מ"ר עודף מעיקרי
סה"כ שטחי שירות: (לא כולל דירות גג) שטחי שירות משותפים עד ל-45% בקומת הקרקע משטח הקומה מעל שטח הגרעין בקומה בבניין עד 60 מ"ר לקומה בשני האגפים	424 מ"ר * 45% = 191 מ"ר 228 מ"ר 3 קומות * (16 + 60 = 76 מ"ר)	בנין 1 - 868 מ"ר בנין 2 - 742 מ"ר	

עמ' 362

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרחבים מוגנים סה"כ שטחי שרות	57 יח"ד * 12 מ"ר = 684 מ"ר סה"כ 1,103 מ"ר	סה"כ 1,610 מ"ר	507 מ"ר בחריגה מקוזז ע"ח שטח עיקרי
קווי בנין מדיניות תמ"א 38 בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ-50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב	קדמי לוודג'ווד: 3.5 מ' קדמי לחניתה: 5.0 מ' צדדי דרומי: 4.0 מ' אחורי: 10.0 מ'	קדמי לוודג'ווד: 3.5 מ' קדמי לחניתה: 5.0 מ' צדדי דרומי: 4.0 מ' אחורי: 3.0 מ'	תואם למדיניות תמ"א 38
מרחק בין 2 הבניינים במגרש לפי מדיניות הועדה (אין מרפסות בין הבניינים)	6 מ'	6 מ'	
צפיפות לא כולל ג1	הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר לקומות התבע"יות ולהכפיל בקומות התמ"א הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה. מס' יח"ד בקומה טיפוסית = 8 יח"ד * 3.5 קומות תבעיות = 28 יח"ד 8 יח"ד * 3 קומות תמ"א = 24 יח"ד = 52 יח"ד	57 יח"ד	5 יח"ד בחריגה - ראה הערה
תמהיל	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא	בתמהיל דירות המראה תכנון	

עמ' 363

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דירות	כולל ג'1 שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 8 יח"ד	של 31 יח"ד קטנות המהוות 54% מכלל יח"ד.	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'	בהתאם	

בנייה על הגג: תכנית ג'1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ80 מ"ר סה"כ שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	בהתאם בבנין צפוני 64% בבנין דרומי 63%	
גובה	3 מ' גובה נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	3.05 מ' 4.5 מ'	
נסיגות	ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין	בנין צפוני: חניטה - 4.5 מ' וודג'ווד - 2.9 מ' בנין דרומי: וודג'ווד - 7.0 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות לחנייה	3 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות, מחסנים, חדרי טכניים	
תכנית	85% משטח המגרש	85%	
חלחול	15% משטח המגרש	15%	
גובה	4.0 מ'	3.5 מ' 5.5 מ' - במפלס התחתון לטובת תפקוד הבנין עבור מאגר מים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדריים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	

הערות	לא	כן	
ניתן להבליט מרפסות עד 40% ולא יותר מ' 2 מקו בניין קידמי ואחורי - מותנה בפרסום הקלה - מתוכנן בהתאם		X	מרפסת
בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.00 מ' ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ		X	פיתוח שטח / גדרות
		X	חלחול

הערות נוספות:**רקע:**

מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 מתוך 6 בקשות במתחם בין הרחובות פטרסון / וודג'ווד / חניתה / שדרות החי"ל.

על המקרקעין קיימות בסך הכל 154 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית. לכל ששת הבניינים לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין והבקשות נדחו ע"י מחלקת מידע תכנוני מהסיבה כי לא הוצגו המסמכים המוכיחים כי המבנה נבנה כדין בהתאם למדיניות תמ"א 38 כפי הנדרש במקרה זה. בהמשך לעיון בתיקי הבניין עולה כי מדובר באדמת זבלאווי אשר הבתים הראשונים נבנו בשכונה זו בשנת 1943 כדי לשכן בהם משפחות שגרו בצריפים, שבשל מחלת הדבר היוו סכנה לבריאות (בהמשך שונה השם לשכונת יד אליהו).

לקראת סיום מלחמת העולם השנייה לא היו מספיק דירות בשביל העולים החדשים ולחיילים העבריים שהתנדבו לצבא הבריטי, והעירייה והעומד בראשה, ישראל רוקח, ראו צורך לדאוג לשיכון עבורם. ב-18 באוגוסט 1945 הונחה אבן פינה ל-4 גושי בניינים באדמת זבלאווי, כאשר בכל גוש 96 דירות בנות חדר אחד "עם כל הנוחיות" כמו כן בשיכון החיילים נבנו בתים משני טיפוסים: סוג אחד היה בתים טוריים בני 6-8 דירות בכל טור. כמו כן, הוקמו בניינים בני שלוש קומות, 18 דירות בכל בניין. נתון זה מתאר את אופי הבניינים שהוקמו בהתאם לטיפוס, מס' חדרים, מס' קומות, מס יח"ד התואמת את תב"ע K מאותה התקופה, ניתן להסיק בהתאם לתשריט כי מדובר באזור מגורים 1 המאפשר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש זה.

כמו כן צורפה חוות דעת של מודד מוסמך מתאריך 26.11.2020 המאשר כי המבנה וסביבתו היו קיימים מתאריך 14.10.1949 עפ"י צורת המבנה ומידותיו הזהה למבנה הקיים כיום בכפוף לתצ"א פ/33 בהתאם. בבדיקה מול מחלקת תצ"א של עיריית תל אביב אושר כי הקמת 6 הבניינים היתה בין השנים 1946-1949 כשבתצ"א בשנת 1946 המגרש נצפה ריק ובשנת 1949 נצפו ששת הבניינים.

בשנת 1992 אושרה תב"ע 2490 דירות גג - יד אליהו. מטרתה היתה הסדרת מצבן ומיסוד של דירות גג קיימות ושיפור רווחת הדיור ע"י הרחבת הדירות הקיימות. בתכנית ובתשריט מצויינים בדיוק ששת הבניינים נשוא הבקשה ומכאן ניתן להסיק כי על גג הקומה השלישית אושרו ארבעת יח"ד הדיור שהיו קיימות. בתשריט מופיעה טבלת דירות המראה כי בפטרסון 5 מס' הקומות המאושר עד לאותה העת הוא 3 קומות ושבהן 24 יח"ד. המצב הקיים בפועל הוא 3 קומות + קומה עליונה חלקית שבה 4 יח"ד נוספות התואמת את תכנית 2490.

שטח קומה טיפוסית לצורך חישוב זכויות:

לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א משנת 1949 וח"ד מודד מוסמך + הרחבות בהיתר.

צפיפות:

מאושרת סטייה ממדיניות תמ"א 38 להגדלת צפיפות בהתאם להמלצת צוות התכנון לטובת יח"ד קטנות ואכן תוכננו 54% יח"ד ששטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 28 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2	תוספת 13 מ"ר ל- 28 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3	תוספת 29 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 61 יחידות דיור סך הכל
4	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המערבית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
5	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית הצפונית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 32% מהמרווח הקדמי
6	הקמת 2 מבנים בחלקה
7	החדרת עוגני קרקע זמניים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
3	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
4	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
5	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
6	ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון וסל הזכויות, נבדק מרחק בהתאם לתקנות סטייה ניכרת למרחק בין הבניינים.
7	לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. לפי חוק התכנון והבנייה נדרש משלוח הודעות לבעלי הנכסים הגובלים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 10/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.06.2026
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 15/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 15/06/2026

הבקשה כוללת:

2 מבנה מגורים חדשים ובהם 61 יחידות דיור חדשות (60 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר)
כחלק ממתחם מגורים ובו 10 מבנים הכוללים 330 יחידות דיור (314 בשטח של עד 120 מ"ר ו-16 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי
6 מקומות חניה נגשים
36 מקומות חניה לאופנועים
330 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף (מתוכם 4 חניות כפולות עבור יחידות הדיור הגדולות)
6 מקומות חניה נגשים בקומת 1- של החניון
36 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
419 מקומות חניה לאופניים (160 בשטח הפיתוח, 259 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניינים).
מתכנן התנועה של המתחם: לנדוז תכנון תנועה וכבישים

דרישת התקן לוג'וד 6:

623 מקומות חניה לרכב פרטי
6 מקומות חניה לנכים לכל המתחם
7 מקומות חניה לאופנוע
61 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לוג'וד 6:

61 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף
6 מקומות חניה לנכים (עבור כל המתחם) בקומת 1- של החניון
7 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
86 מקומות חניה לאופניים (54 בחדרי אופניים משותפים ו-32 בפיתוח)

נתונים:

1. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף למתחם אשר מוגש ב-6 בקשות רישוי נפרדות: פטסון 5 (24-1674), פטסון 3 (24-1677), ווג'וד 4 (24-1675), ווג'וד 6 (24-1676), שדרות החי"ל 5 (24-1787), שדרות החי"ל 3 (24-1788)
2. בחניון המשותף מתוכננים 345 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה.
3. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ממוקמות בחלק הצפוני של המתחם ומוגשות בבקשות "פטסון 5 (24-1674) ווג'וד 6 (24-1676)".

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 22.06.2026

שני בנייני מגורים בעלי חדרי מדרגות נפרדים וכניסות נפרדות, להלן "צפוני" ו"דרומי": בבניין הצפוני ובו 29 יחידות דיור, ובבניין הדרומי 32 יחידות דיור.
בכל אחד מהבניינים יש חדר אשפה משל עצמו ובו 5 עגלות בנפח של 1100 ליטר כל אחת:
3 עגלות ירוקות
1 עגלה כתומה
1 עגלה כחולה
הפתרון מאושר בשני החדרים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.07.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 24333, 24336, 24337, 24338, 24339, 24340.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עמ' 367

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 96,165 ₪.
התוכנית תוכננה באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערך גבוה הנמצאים בשולי הבנייה (באמצעות נסיגה של הבנייה).
יש לנטוע במגרש 70 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 54,165 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים: 1, 2, 3, 4, 7, 16, 21, 24, 25.
עצים 6, 13, 19, 23 אושרו לכריתה בשל מיקומם בתוך שטח הבנייה.
עץ 14 - מיועד להעתקה בתוך המגרש - המיקום המוצע מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.06.2026

הבקשה היא אחת מתוך שש בקשות המשויות זו לזו: 24337, 24336, 24333, 24340, 24339, 24338. לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח לא מקורה, השטח הלא מקורה בכל המגרשים יחדיו הוא 3467. נדרש שיהיו במגרשים בסך הכול 70 עצים נטועים. סכימת חלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.05.2022

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א 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
1	ברוש מצוי	12.00	33.00	5.00	שימור	11,489.40
2	ברוש מצוי	11.00	35.00	6.00	שימור	12,924.20
3	ברוש מצוי	14.00	37.00	5.00	שימור	14,443.50
4	פיקוס השדרות	13.00	65.00	12.00	שימור	30,990.50
5	קזוארינה שבטבטית	0.60	5.00	0.60	כריתה	
6	פיקוס השדרות	6.50	50.00	6.00	כריתה	18,337.60
7	תמר מצוי	6.50	35.00	5.00	שימור	4,368.00
8	אראוקריה רמה	6.00	15.00	3.50	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	15.00	2.50	כריתה	
10	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	10.00	3.00	כריתה	
12	הדר הלימון	5.00	10.00	5.00	כריתה	
13	שיזף מצוי	9.00	65.00	4.00	כריתה	31,839.60
14	זית אירופי	6.50	35.00	5.00	העתקה	10,462.50
15	הדר הקומקוואט	3.00	10.00	2.50	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	6.00	שימור	2,160.00
17	ווישינגטוניה חסונה	10.00	35.00	4.00	כריתה	4,320.00
18	סיסם הודי	11.00	25.00	8.00	כריתה	3,579.60
19	מיש דרומי	11.00	40.00	8.00	כריתה	14,147.60
20	אזדרכת מצויה	6.00	16.00	7.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	מיש דרומי	10.00	35.00	8.50	שימור	10,831.70
22	אזדרכת מצויה	11.00	49.00	7.00	כריתה	5,880.50
23	מיש דרומי	9.50	25.00	6.00	כריתה	14,523.40
24	ברוש מצוי	13.00	45.00	4.00	שימור	17,091.60
25	ברוש מצוי	15.00	40.00	3.00	שימור	13,504.50
26	מיש דרומי	8.00	20.00	7.00	כריתה	3,536.90
27	תמר מצוי	4.50	30.00	5.00	שימור	2,268.00
28	פיקוס בנימינה	9.00	15.00	6.00	כריתה	
29	הדר הלימון	6.50	18.50	3.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

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" הגדלת קוטר ל- "4 מרחוב פטרסון חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
בין היזם לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ווג'ווד 2,4,6 ורח' פטרסון 1,3,5 תל אביב יפו, הבנויים על חלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098 (להלן: "הבניינים") נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט " תמ"א 38" לרבות תוספות.

העירייה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות המוכרים בחכירה ראשית לעזרה ובצרון, 11 דירות במקרקעין נרכשו בהן ע"י בעלי הזכויות זכות הבעלות מעיריית תל אביב ועזרה ובצרון במסגרת מבצע "בעל הבית"

עזרה ובצרון הינה בעלת זכויות החכירה הראשית מאת עיריית תל אביב מתוכן כאשר 12 דירות למגורים, מתוכן 9 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות חופשית ודב"י 3-ו דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות מוגנת (להלן: "הנכסים").

כאמור על המקרקעין קיימות בסך הכל 153 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, ו- 128 דירות הנוספות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה (11 דירות מבצע בעל הבית).

זכויות חוכרי המשנה ובצרון כפופות להסכמי חכירת משנה בין חוכרי המשנה לבין עזרה ובצרון על כל המשמעויות הנובעות מכך.

במסגרת הפרויקט יהרוס היזם את כל הדירות/הבניינים ויקים במקומם 330 דירות חדשות הכוללות את כלל דירות היזם ואת דירות התמורה (להלן: "כלל הדירות בפרויקט") אשר ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון עד לשנת 2149 אשר יוחכרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית מהוונת לכלל בעלי הדירות בפרויקט וזאת עד תום תקופת החכירה הראשית, למעט 11 דירות מבצע בעל הבית שירשמו בבעלות זכאי מבצע בעל הבית וכן הנכסים החדשים שירשמו בבעלות העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון.

ידוע ליזם כי 3 מהנכסים השייכים לעזרה ובצרון מוחזקים ע"י דיירים מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר וכי בכוונת עזרה ובצרון לפעול לפינויים במסגרת תביעת פינוי על כל המשמעויות הנובעות מכך, לפיכך היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעיריית תל אביב ו/או לעזרה ובצרון בקשר לנ"ל לרבות בקשר עם כל עיכוב הנובע מכך.

בנוסף לדירות החדשות העירייה תקבל מאת היזם 8 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים

בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר, 4 מחסנים שיוצמדו ל-4 מתוך 8 הדירות, שטחי המחסן יקבעו לאחר חתימה על ההסכם שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר הסופית. (להלן: "הדירות הנוספות"). הדירות הנוספות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין תל אביב כתתי חלקות.

ל-12 הדירות החדשות ו-8 הדירות הנוספות - סך הכל 20 דירות, שתקבלנה עיריית תל אביב ועזרה ובצרון מהיזם יוצמדו גם

חלקן היחסי (עפ"י שטח רצפה) ברכוש המשותף בבניינים אלו. 20 דירות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף (כתתי

חלקות) בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון מאת עיריית תל אביב עד לשנת 2149 (להלן: "הנכסים החדשים").

התקשרות עיריית תל אביב בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ נהליה והדין לרבות אישור שר הפנים ככל ויידרש.

התקשרות עזרה ובצרון בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ הדין בהיותה חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו לרבות אישור דירקטוריון וכיוצ"ב. ידוע ליזם שאין בחתימת עזרה ובצרון לחייב את עיריית תל אביב ו/או מי מגופיה לרבות ועדות התכנון ו/או כל גורם רגולטורי אחר בעיריית תל אביב-יפו.

היזם מצהיר כי הינו מורשה להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות ובהסכם זה בהתאם לפרוטוקול היזם מיום 21.7.2024 שנחתם ואושר כד"ע עורך דין, ולא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד עיריית תל אביב ועזרה ובצרון ו/או מי מטעמם;

היזם מצהיר שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין היזם לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא הוזכרו או צורפו להסכם זה על נספחיו ולא הובטחה למי מהדיירים תמורה נוספת כלשהי.

עיריית תל אביב ועזרה ובצרון הסכימו להתקשר עם היזם בהסכם ההתקשרות בכפוף לשינויים בהוראות הסכם ההתקשרות כמפורט בתוספת הסכם זה. טרם נחתמה התוספת להסכם וטרם התקבל אישור סופי לגבי מיקום דירות העירייה בפרויקט.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.
2. הוטען ונמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. דירות העירייה, המחסנים והחניות יסומנו בתכנית הבקשה להיתר הסופית כתנאי להוצאת היתר הבניה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.
4. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים להתחלת עבודות:

עמ' 370

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
2. הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
3. עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
4. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
5. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 08.09.2024)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 08.05.2022)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

סטפני

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – ווג'וד 6
גוש: 7098, חלקה: 58 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 28/04/2022.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא אילן בן דוד.

מדובר בבנין קיים בן 3 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבנין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת גבי שואף, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד עמוס בלנק – עדי לירר – סשה בר.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'וד 4, פטרסון 3-5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:
 - הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 - תוספת 3.5 קומות עבור 36 יח"ד נוספות מעל 29 המותרות.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:

- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקמת שני מבנים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
8	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
9	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן שכן מתוכנן מרתף משותף לכתובות ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
12	אישור רשות הכבאות
13	אישור המשרד להגנת הסביבה
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 ₪ 96,165.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת 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/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 כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
7	תאום העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש מחלקת מאור במנהל בת"ש
8	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
9	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
10	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה/שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
11	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
12	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	התנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש ולתשריט.
6	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול - יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. - החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחידת בניין בעתיד.
7	כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם מועתק. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור ילוו אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעבודות לשימור ולהעתקה של העצים הושלמו ולא נפגעו עצים בעקבות העבודות האלה, ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
10	- מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. - צהקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. - עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. - מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. - הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. - מביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. - אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
11	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
12	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלחנן זבולון: הבקשה נכנסת מחוץ לסדר היום שדרות החיל 5, חוות הדעת היא בעמוד 16. אנחנו מכניסים את זה מחו לסדר היום ומאחר והיא חלק מהפרויקט הגדול שאנו מביאים לאשור הוועדה היום במתחם פטרסון. **הראלה אברהם אוזן:** אנחנו רוצים לאשר את כל הבקשות במתחם ביחד.

אלחנן זבולון: פטרסון 3 - ורחוב וודווג' 6 השלמנו את כל 6 הפרויקטים במתחם.

עמ' 375

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

ענבל יוספי: פרויקט פטרסון - 6 בקשות שונות, 3 מהן מופיעות בחוברת ו-3 מחוץ לסדר היום, כולן באותו מתחם בשכונת "יד אליהו". מדובר בבנייני רכבת שהוקמו בשנת 1946 ואנחנו מדברים על הריסה של 6 מבנים והקמת 10 בניינים חדשים המכילים 330 יחידות דיור חדשות מעל קומת מרתף משותפת. הורסים 154 יחידות דיור. כל בניין בן 6 קומות וקומת גג מעל מרתף אחד משותפת לכולם עם כניסה מרחוב חנייה בזיקת הנאה.

אלחנן זבולון: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4, פטרסון 3-5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומודיניות הועדה:
- הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
- תוספת 3.5 קומות עבור 36 יח"ד נוספות מעל 29 המותרות.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקמת שני מבנים במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	יש חשש להימצאת של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט.
8	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
9	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן שכן מתוכנן מרתף

#	תנאי
	משותף לכתובות ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
12	אישור רשות הכבאות
13	אישור המשרד להגנת הסביבה
14	אישור פיקוד העורף
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מההנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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 כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
7	תאום העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש מחלקת מאור במנהל בת"ש
8	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

#	תנאי
9	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
10	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
11	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
12	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש ולתשריט.
6	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / 3729א'.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, אחד מהם מועתק.
9	להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצו סמוך לעצים המיועדים לשימור ילוו אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעבודות לשימור ולהעתקה של העצים הושלמו ולא נפגעו עצים בעקבות העבודות האלה, ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
10	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) צהקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) מביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
11	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

עמ' 378

מידע: 23-01469 רישוי: 24-1676 ת.בניין: 0638-002

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	24-1677	תאריך הגשה	03/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פטרסון 3	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7098/61, 6978/55	תיק בניין	0643-003
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א 2325, 2490, 3366, 367, 9040, 9086, ג1, ע1, קיי,	שטח המגרש	1,141.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
בעל זכות בנכס	מרים פרנס עובדיה	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	דנה עימנואל ארד	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	ירין יגר	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	רן רבנוף	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	מיכל נטוביץ	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	קרולין נוזיק	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	דליה שהרבני	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	אילה ורדי	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	אוסנת מרגובסקי	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	לוטן טייטלר	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	יוסף חסדיאן	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	עמוס חרזי	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	רויטל חרזי	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	בצלאל נוזיק	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	סעידה נאוי	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	שלום חסדיאן	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	יהונתן יוכפז	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	ניסים חיימוב	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	יוסף מנחם רחמים	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	אפרת רחמים	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר פינצי	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתיאל בן פורת	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכוללת קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 46 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.
 3. הבניין מכיל:
 - א. 3 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.
 - עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות לכיוון רחוב חניתה.
 - הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה.
- במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1674

בכתובת פטרסון 5, מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה. בקומת הגלריה של המרתף מחסנים, חניות וחדרים טכניים למאגר מים. במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים. במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.

- בקומת הקרקע מוצעות: 5 יח"ד הכוללות חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים. רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה, חדר אופניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה, חדר אצירת אשפה.

- בקומות 1-4 טיפוסיות: 8 יח"ד בקומה סה"כ 32 יח"ד.

- בקומות 5 טיפוסיות: 6 יח"ד בקומה סה"כ 6 יח"ד.

- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה. מתוכננות 2 מעליות.

- בכל הדירות מרפסות חופפות ומקורות מלבד המרפסות בקומה 5. ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכולל 21 יח"ד 6 בכל קומה טיפוסית ועוד 3 יח"ד בקומת הגג

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
95-0559	09/04/1995	95-0745	20/08/1995	תוספת בניה - הרחבת יח"ד בקומת הקרקע
99-0182	24/01/1999	99-0655	12/07/1999	שינויים פנימיים והגדלת הממ"ד

בעלויות:

הבנין בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת עזרה ובצרון. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ ושיכון ובינוי באמצעות מורשה החתימה מטעמה וחתימת החברה לפי פרוטוקול חתום. בשם 75% החוכרים/שוכרים חתום בהתאם לייפוי כח ייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 236 ובצעו פרסומים לפי תקנה 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2490, K אזור מגורים א' 3, 2325 ומדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות לפי תכנית 2325 ומדיניות הועדה	3.5 קומות		
לפי תמ"א 38 שינוי 3א	3 קומות		

עמ' 382

מידע: 23-01453 רישוי: 24-1677 ת.בניין: 0643-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תכנית 1ג	קומת גג חלקית		
סה"כ	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים לא כולל 1ג	מכח תכנית 2325: 18 יח"ד X שטח דירה מורחבת 63 מ"ר = 1,134 מ"ר מכח תכנית 2490: שטח דירה מורחבת בקומת גג 79 - מ"ר * 3 יח"ד = 237 מ"ר סה"כ מכח תב"ע 1371 מ"ר תמריצי תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית בהיתר: 270 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת: 78 מ"ר + 270 מ"ר = 348 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 3.5 * 348 מ"ר = 1218 מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר : 13 מ"ר * 21 יח"ד = 273 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מכוח תב"ע ותמ"א 38 2862 מ"ר		

עמ' 383

מידע: 23-01453 רישוי: 24-1677 ת.בניין: 0643-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		2370 מ"ר עיקרי	492 מ"ר עוזף שטח עיקרי
שטחי שירות (לא כולל דירות גג)	שטחי שירות משותפים עד ל45% בקומת הקרקע משטח הקומה מעל: $613 \times 45\% = 276$ מ"ר שטח הגרעין בקומה בבניין עד 60 מ"ר לקומה- מעל 4 יח"ד בקומה תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד נוספת ו5 מ"ר נוספים על כל מעלית נוספת $85 = 4 \times 5 + 60 + 5 \times 1$ 3 קומות* $255 =$ מ"ר		
מרחבים מוגנים	43 יח"ד * 12 מ"ר = 516 מ"ר		
סה"כ שטחי שרות	1,047 מ"ר	1,344 מ"ר	297 מ"ר בחריגה מקוזז משטח עיקרי
צפיפות לא כולל ג1	הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר לקומות התבצע"יות ולהכפיל בקומות התמ"א הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה. מס' יח"ד בקומה טיפוסית = 6 יח"ד*3.5 קומות תבעיות=21 יח"ד 6 יח"ד * 3 קומות תמ"א = 18 יח"ד סה"כ 39 יח"ד (לא כולל ג1)	43 יח"ד	4 יח"ד בחריגה-ראה הערה
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 6 יח"ד	בהתאם	
קווי בנין	לחזית רחוב פטרסון 5 מ'	3.5 מ'	1.5 מ' - ראה הערה

עמ' 384

מידע: 23-01453 רישוי: 24-1677 ת.בניין: 0643-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קו בנין צידי 3 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38	3.0 מ' תואם	
	קו בנין אחורי 7 מ'	5.0 מ'	2.0 מ' - תואם מדיניות תמ"א 38

בנייה על הגג: תכנית ג'1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ80 מ"ר סה"כ שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	בהתאם למותר	
גובה	3 מ' גובה נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	3.0 מ' 4.5 מ'	
נסיגות	ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין	4.5 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות לחנייה	3 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות ב- 2 הקומות, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים וזיקת הנאה בין החלקות במרתף משותף	
תכנית	85% משטח המגרש	85% משטח המגרש המשותף	
חלחול	15% משטח המגרש	15% משטח המגרש	
גובה	4.0 מ'	3.6 מ' 5.55 מ' במפלס תחתון עבור מאגר מים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מרפסת	X	
הבלטת גזטראות לחזית הקדמית והאחורית בשיעור		

הערות	לא	כן	
המהווה עד 40% מהמרווח בין קו בנין לקו מגרש			
		X	חלחול

הערות נוספות:**רקע:**

מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 מתוך 6 בקשות במתחם בין הרחובות פטרסון / וודג'ווד / חניתה / שדרות החי"ל.

על המקרקעין קיימות בסך הכל 154 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית.

לכל ששת הבניינים לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין והבקשות נדחו ע"י מחלקת מידע תכנוני מהסיבה כי לא הוצגו המסמכים המוכיחים כי המבנה נבנה כדין בהתאם למדיניות תמ"א 38 כפי הנדרש במקרה זה. בהמשך לעיון בתיקי הבניין עולה כי מדובר באדמת זבלאווי אשר הבתים הראשונים נבנו בשכונה זו בשנת 1943 כדי לשכן בהם משפחות שגרו בצריפים, שבשל מחלת הדבר היוו סכנה לבריאות (בהמשך שונה השם לשכונת יד אליהו).

לקראת סיום מלחמת העולם השנייה לא היו מספיק דירות בשביל העולים החדשים ולחיילים העבריים שהתנדבו לצבא הבריטי, והעירייה והעומד בראשה, ישראל רוקח, ראו צורך לדאוג לשיכון עבורם. ב-18 באוגוסט 1945 הונחה אבן פינה ל-4 גושי בניינים באדמת זבלאווי, כאשר בכל גוש 96 דירות בנות חדר אחד "עם כל הנוחיות" כמו כן בשיכון החיילים נבנו בתים משני טיפוסים: סוג אחד היה בתים טוריים בני 6-8 דירות בכל טור. כמו כן, הוקמו בניינים בני שלוש קומות, 18 דירות בכל בניין. נתון זה מתאר את אופי הבניינים שהוקמו בהתאם לטיפוס מס' חדרים, מס' קומות, מס' יח"ד התואמת את תב"ע K מאותה התקופה, ניתן להסיק בהתאם לתשריט כי מדובר באזור מגורים 1 המאפשר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש זה.

כמו כן צורפה חוות דעת של מודד מוסמך מתאריך 26.11.2020 המאשר כי המבנה וסביבתו היו קיימים מתאריך 14.10.1949 עפ"י צורת המבנה ומידותיו הזהה למבנה הקיים כיום בכפוף לתצ"א פ/33 בהתאם. בבדיקה מול מחלקת תצ"א של עיריית תל אביב אושר כי הקמת 6 הבניינים היתה בין השנים 1946-1949 כשבתצ"א בשנת 1946 המגרש נצפה ריק ובשנת 1949 נצפו ששת הבניינים.

בשנת 1992 אושרה תב"ע 2490 דירות גג - יד אליהו. מטרתה היתה הסדרת מצבן ומיסוד של דירות גג קיימות ושיפור רווחת הדיור ע"י הרחבת הדירות הקיימות. בתכנית ובתשריט מצויינים בדיוק ששת הבניינים נשוא הבקשה ומכאן ניתן להסיק כי על גג הקומה השלישית אושרו שלושת יח"ד הדיור שהיו קיימות. בתשריט מופיעה טבלת דירות המראה כי בפטרסון 3 מס' הקומות המאושר עד לאותה העת הוא 3 קומות ושבהן סה"כ 21 יח"ד. המצב הקיים בפועל הוא 3 קומות כשבכל קומה 6 יח"ד + קומה עליונה חלקית שבה 3 יח"ד נוספות התואמת את תכנית 2490.

שטח קומה טיפוסית לצורך חישוב זכויות:

לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א משנת 1949 וח"ד מודד מוסמך + הרחבות בהיתר.

קו בניין קדמי:

מאושר כסטייה ממדיניות בהתאם להוראות סעיף 11.1.4 תמ"א 38\א המתיר לועדה המקומית

לחרוג מקווי הבנין הקבועים בתכנית עד לקו בנין קדמי של 2.0 מ' ובהתאם לתיאום תכנון והמלצת הצוות המקצועי ובהתאם למרקם הסביבתי, הוצע לאשר את הבנייה בקו בנין קידמי של 3.5 מ' לרחוב פטרסון לצורך מיטוב תכנוני.
כך גם מתוכננים יתר הבניינים בחזית רחוב פטרסון בין הצומת של רחוב שדרות החיל לרחוב חניתה שהוגשו במקביל לבקשה זו.

צפיפות:

מאושרת סטייה ממדיניות תמ"א 38 להגדלת צפיפות בהתאם להמלצת צוות התכנון לטובת יח"ד קטנות ואכן תוכננו 63% יח"ד ששטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 21 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2	תוספת 13 מ"ר ל- 21 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3	תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 24 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 46 יחידות דיור סך הכל
4	הקלה בקו בניין אחורי מזרחי ל-5 מ' במקום 7 מ' הנדרשים ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה
5	הקלה בקו בניין קידמי (מזרחי לרחוב פטרסון) 3.5 במקום 9.5 מטר
6	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המזרחית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
7	הבלטת גזטראות לחזית האחורית המערבית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 32% מהמרווח הקדמי
8	החדרת עוגני קרקע זמניים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
3	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום לייזוע הציבור במסגרת תמ"א 38
4	לא נדרשת הקלה שכן תואם למדיניות תמ"א 38
5	לא נדרשת הקלה - תואם למדיניות תמ"א 38 ותואם להמלצת צוות התכנון שניתנה בשלב תיאום תכנון. ראה הערה
6	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
7	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
8	לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. לפי חוק התכנון והבנייה נדרש משלוח הודעות לבעלי הנכסים הגובלים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 12/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 27.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.06.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-15/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-15/06/2026

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 46 יחידות דיור חדשות (45 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר), כחלק ממתחם מגורים ובו 10 מבנים הכוללים 330 יחידות דיור (314 בשטח של עד 120 מ"ר ו-16 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה נגישים

36 מקומות חניה לאופנועים

330 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף (מתוכם 4 חניות כפולות עבור יחידות הדיור הגדולות)

6 מקומות חניה נגישים בקומת 1- של החניון

36 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

419 מקומות חניה לאופניים (160 בשטח הפיתוח, 259 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניינים).

מתכנן התנועה של המתחם: לנדוז תכנון תנועה וכבישים

דרישת התקן לפטרסון 3:

47 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה לנכים לכל המתחם

5 מקומות חניה לאופנוע

46 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לפטרסון 3:

47 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף

6 מקומות חניה לנכים (עבור כל המתחם) בקומת 1- של החניון

5 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון

46 מקומות חניה לאופניים (30 בחדרי אופניים משותפים ו-16 בפיתוח)

נתונים:

1. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף למתחם אשר מוגש ב-6 בקשות רישוי נפרדות: פטרסון 5 (24-1674), פטרסון 3

(24-1677), ווג'ווד 4 (24-1675), ווג'ווד 6 (24-1676), שדרות החי"ל 5 (24-1787), שדרות החי"ל 3 (24-1788)

2. בחניון המשותף מתוכננים 345 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה.

3. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ממוקמות בחלק הצפוני של המתחם ומוגשות בבקשות "פטרסון 5

(24-1674) ווג'ווד 6 (24-1676).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2026

בבית משותף שבו 46 דירות.

מוצג חדר אשפה עבור 7 עגלות אשפה.

4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.07.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 24333, 24336, 24337, 24338, 24339, 24340.

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 96,165.

התוכנית תוכננה באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערך גבוה הנמצאים בשולי הבנייה (באמצעות נסיגה של הבנייה).

יש לנטוע במגרש 70 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 54,165 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים: 1, 2, 3, 4, 7, 16, 21, 24, 25.

עצים 6, 13, 19, 23 אושרו לכריתה בשל מיקומם בתוך שטח הבנייה.

עץ 14 - מיועד להעתקה בתוך המגרש - המיקום המוצע מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2026

יש חשש להימצאות של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט בשלב התכן - התווסף תנאי.

הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500

סכימת חלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.07.2022

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית

שדורשת תמ"א 38.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.00	33.00	5.00	שימור	11,489.40
2	ברוש מצוי	11.00	35.00	6.00	שימור	12,924.20
3	ברוש מצוי	14.00	37.00	5.00	שימור	14,443.50
4	פיקוס השדרות	13.00	65.00	12.00	שימור	30,990.50
5	קזוארינה שבטבטית	0.60	5.00	0.60	כריתה	
6	פיקוס השדרות	6.50	50.00	6.00	כריתה	18,337.60
7	תמר מצוי	6.50	35.00	5.00	שימור	4,368.00
8	אראוקריה רמה	6.00	15.00	3.50	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	15.00	2.50	כריתה	
10	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	10.00	3.00	כריתה	
12	הדר הלימון	5.00	10.00	5.00	כריתה	
13	שיזף מצוי	9.00	65.00	4.00	כריתה	31,839.60
14	זית אירופי	6.50	35.00	5.00	העתקה	10,462.50
15	הדר הקומקוואט	3.00	10.00	2.50	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	6.00	שימור	2,160.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
17	וושניגטוניה חסונה	10.00	35.00	4.00	כריתה	4,320.00
18	סיסם הודי	11.00	25.00	8.00	כריתה	3,579.60
19	מיש דרומי	11.00	40.00	8.00	כריתה	14,147.60
20	אזדרכת מצויה	6.00	16.00	7.00	כריתה	
21	מיש דרומי	10.00	35.00	8.50	שימור	10,831.70
22	אזדרכת מצויה	11.00	49.00	7.00	כריתה	5,880.50
23	מיש דרומי	9.50	25.00	6.00	כריתה	14,523.40
24	ברוש מצוי	13.00	45.00	4.00	שימור	17,091.60
25	ברוש מצוי	15.00	40.00	3.00	שימור	13,504.50
26	מיש דרומי	8.00	20.00	7.00	כריתה	3,536.90
27	תמר מצוי	4.50	30.00	5.00	שימור	2,268.00
28	פיקוס בנימינה	9.00	15.00	6.00	כריתה	
29	הדר הלימון	6.50	18.50	3.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

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" הגדלת קוטר ל- "4 מרחוב פטרסון חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
בין היזם לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ווג'ווד 2,4,6 ורח' פטרסון 1,3,5 תל אביב יפו, הבנויים על חלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098 (להלן: "הבניינים") נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט " תמ"א 38" לרבות תוספות.

העירייה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות המוחכרים בחכירה ראשית לעזרה ובצרון, 11 דירות במקרקעין נרכשו בהן ע"י בעלי הזכויות זכות הבעלות מעיריית תל אביב ועזרה ובצרון במסגרת מבצע "בעל הבית"

עזרה ובצרון הינה בעלת זכויות החכירה הראשית מאת עיריית תל אביב ב-12 דירות למגורים, מתוכן 9 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות חופשית ודב"י ו-3 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות מוגנת (להלן: "הנכסים").

על המקרקעין קיימות בסך הכל 153 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית.

זכויות חוכרי המשנה ובצרון כפופות להסכמי חכירת משנה בין חוכרי המשנה לבין עזרה ובצרון על כל המשמעויות הנובעות מכך.

במסגרת הפרויקט יהרוס היזם את כל הדירות/הבניינים ויקים במקומם 330 דירות חדשות הכוללות את כלל דירות היזם ואת דירות התמורה (להלן: "כלל הדירות בפרויקט") אשר ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון עד לשנת 2149 אשר יוחכרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית מהוונת לכלל בעלי הדירות בפרויקט

וזאת עד תום תקופת החכירה הראשית, למעט 11 דירות מבצע בעל הבית שירשמו בבעלות זכאי מבצע בעל הבית וכן הנכסים החדשים שירשמו בבעלות העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון.

ידוע ליזם כי 3 מהנכסים השייכים לעזרה ובצרון מוחזקים ע"י דיירים מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר וכי בכוונת עזרה ובצרון לפעול לפינויים במסגרת תביעת פינוי על כל המשמעויות הנובעות מכך, לפיכך היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעיריית תל אביב ו/או לעזרה ובצרון בקשר לנ"ל לרבות בקשר עם כל עיכוב הנובע מכך.

בנוסף לדירות החדשות העירייה תקבל מאת היזם 8 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים

בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר, 4 מחסנים שיוצמדו ל-4 מתוך 8 הדירות, שטחי המחסן יקבעו לאחר חתימה על ההסכם שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר הסופית. (להלן: "הדירות הנוספות"). הדירות הנוספות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין תל אביב כתתי חלקות.

ל-12 הדירות החדשות ו-8 הדירות הנוספות - סך הכל 20 דירות, שתקבלנה עיריית תל אביב ועזרה ובצרון מהיזם יוצמדו גם

חלקן היחסי (עפ"י שטח רצפה) ברכוש המשותף בבניינים אלו. 20 דירות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף (כתתי

חלקות) בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון מאת עיריית תל אביב עד לשנת 2149 (להלן: "הנכסים החדשים").

התקשרות עיריית תל אביב בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ נהליה והדין לרבות אישור שר הפנים ככל ויידרש.

התקשרות עזרה ובצרון בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ הדין בהיותה חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו לרבות אישור דירקטוריון וכיוצ"ב. ידוע ליזם שאין בחתימת עזרה ובצרון לחייב את עיריית תל אביב ו/או מי מגופיה לרבות ועדות התכנון ו/או כל גורם רגולטורי אחר בעיריית תל אביב-יפו.

היזם מצהיר כי הינו מורשה להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות ובהסכם זה בהתאם לפרוטוקול היזם מיום 21.7.2024 שנחתם ואושר דין ע"י עורך דין, ולא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד עיריית תל אביב ועזרה ובצרון ו/או מי מטעמם;

היזם מצהיר שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין היזם לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא הוזכרו או צורפו להסכם זה על נספחיו ולא הובטחה למי מהדיירים תמורה נוספת כלשהי.

עיריית תל אביב ועזרה ובצרון הסכימו להתקשר עם היזם בהסכם ההתקשרות בכפוף לשינויים בהוראות הסכם ההתקשרות כמפורט בתוספת הסכם זה. טרם נחתמה התוספת להסכם וטרם התקבל אישור סופי לגבי מיקום דירות העירייה בפרויקט.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.
2. הוטען ונמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. דירות העירייה, המחסנים והחניות יסומנו בתכנית הבקשה להיתר הסופית כתנאי להוצאת היתר הבניה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.

עמ' 391

מידע: 23-01453 רישוי: 24-1677 ת.בניין: 0643-003

4. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העווגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
2. הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
3. עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
4. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
5. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.09.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיצוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 46 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף הכולל גישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה ומתוכנן עד גבולות המגרש וכולל חניות, מחסנים, חדר טרפו וחדרים טכניים עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4-6, פטרסון 5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:

- הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.

- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:

- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של עד 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו

הבניין הקדמיים המותרים.

- הקלה בקו בנין קדמי ל-3.5 מ'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
	מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.
	סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת
	ווג'ווד 6
	פטרסון 5
	פטרסון 3
	שדרות החי"ל 5
	שדרות החי"ל 3
12	אישור המשרד להגנת הסביבה
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור פיקוד העורף

#	התנאי
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
7	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש להעתקת תשתיות מהמגרש
8	(1) אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

התנאי

10 הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- 2 השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
- 3 הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- 4 רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות:
פטרסון 3,5
ווג'ווד 4,6
שדרות החיל 3,5
- 5 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 את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
- 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
- 7 אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
- 8 (1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
(2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
(3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
(4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
(5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
(6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
(7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
- 9 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**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:**

אלחנן זבולון: הבקשה נכנסת מחוץ לסדר היום מאחר והיא חלק מהפרויקט הגדול שאנו מביאים לאשור הוועדה היום במתחם פטרסון. אנחנו רוצים לאשר את כל הבקשות במתחם ביחד.

ענבל יוספי: פרויקט פטרסון - 6 בקשות שונות, כולן באותו מתחם בשכונת "יד אליהו". מדובר ב-6 בנייני רכבת שהוקמו בשנת 1946, מדברים על הריסה של 6 מבנים והקמת 10 בניינים חדשים המכילים 330 יחידות דיור חדשות מעל קומת מרתף משותפת. הורסים 154 יחידות דיור. כל בניין בן 6 קומות וקומת גג, מעל מרתף אחד משותף עם כניסה מרחוב חנייה בזיקת הנאה.

אלחנן זבולון: מאשרים את הבקשה.

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 46 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף הכולל גישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניטה ומתוכנן עד גבולות המגרש וכולל חניות, מחסנים, חדר טרפו וחדרים טכניים עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4-6, פטרסון 5, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:
- הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בנין חדש בן 6.65 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של עד 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקלה בקו בנין קדמי ל-3.5 מ'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
12	אישור המשרד להגנת הסביבה
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור פיקוד העורף

#	תנאי
15	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
16	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
7	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש להעתקת תשתיות מהמגרש
8	(1) אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
5	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 את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
8	(1) מסירת ערביות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערביות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
9	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	24-1674	תאריך הגשה	03/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פטרסון 5	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7098/59	תיק בניין	0638-004
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א 38/3, תת"ל/101ב 2325, 2490, 3366, 367, 9040, 9086, ג1, ע1, קיי,	שטח המגרש	1,669.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7019802
בעל זכות בנכס	חנה נדב	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	יפה צוקרמן	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	רחל בן עזרא	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	מרינה פרומר	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	ניסים דבס	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	נינה מעלם	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	שרית יזדי	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	רן דבס	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	ברק שרעבי	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	ירון ברוק	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	יובל מאיר ברוק	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	בן ציון צוקרמן	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	רונית גדסי	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	אילנה בן שושן	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	דרורה שרעבי	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	שמואל בן שושן	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	ליאורה אגם	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	רוני מעלם	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	אברהם דבס	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	משה בן-גל	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	עופר מועלם	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	אליעזר שור	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	נעמה ברוק	פטרסון 3, תל אביב - יפו 6761911
בעל זכות בנכס	דניאל מרים באוכמן	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	לב שילמן	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	אנה בן-גל	פטרסון 5, תל אביב - יפו 6761916
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר פינצי	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אתיאל בן פורת	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה וקומת גג הבנויה מעל 50% שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה ומחסנים עד גבולות המגרש.

3. הבניינים מכילים:

- א. 2 קומות המרתף משותפות לפתרון חניה עבור 10 בנייני מגורים המתוכננים בחלקה זז ובחלקות הסמוכות בכתובות פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 ושדרות החיל 3,5.**
עקב הפרשי מפלסים בין הרחובות, מתוכננות: 3 קומות מרתף לכיוון שדרות החי"ל ו2 קומות לכיוון רחוב חניתה.
הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה משותפת בין חלקה 58 לחלקה 59 מרחוב חניתה.
במקביל הוגשו 5 בקשות להיתר מס' 24-1675 בכתובת ווג'ווד 4, מס' 24-1676 בכתובת ווג'ווד 6, מס' 24-1677 בכתובת פטרסון 3, 24-1787 בכתובת שדרות החי"ל 5, בקשה מס' 24-1788 בכתובת שדרות החי"ל 3 הכוללות מרתף משותף בזיקת הנאה.
במרתף העליון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים, חדר אופניים וחדר טרפו.
במרתף התחתון מוצעים מקומות חניה משותפים, מחסנים וחדרים טכניים למאגר מים.
- ב. ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 61 יח"ד ב6 קומות וקומת גג חלקית.**
הבנין הצפוני פינתי בין רחוב פטרסון לחניתה מכיל 27 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון 25.
- בקומת הקרקע מוצעות: 1 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- בקומות 1-4 טיפוסיות 5 דירות בקומה סה"כ 20 יח"ד
- בקומה 5 סה"כ 4 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
מתוכננות 2 מעליות.
- לכל דירה מרפסות מקורות בחזיתות הקדמיות פרט לדירות הקרקע.
הבנין הדרומי לחזית רחוב פטרסון לחניתה מכיל 34 יח"ד עם כניסה ראשית מוצעת מפטרסון 5א.
- בקומת הקרקע מוצעות: 3 יח"ד הכוללת חצר מוצמדת במרווח הפנימי בין הבניינים.
רצועה מפולשת לפטרסון, לובי כניסה וחדרים טכניים, בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- בקומות 1-4 טיפוסיות 6 דירות בקומה סה"כ 24 יח"ד.
- בקומה 5 סה"כ 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד, הכוללות מרפסת גג ופרגולה.
מתוכננות 2 מעליות.
- לכל דירה מרפסות מקורות בחזית הקדמית לפטרסון ובמרווח המערבי בין הבניינים פרט לדירות הקרקע.
- ג. בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.**

מצב קיים:

על המגרש נמצא בניין טורי בן 3 קומות המכיל 8 יח"ד בקומה וקומה רביעית חלקית הבנויה ביותר מ-50% משטח הקומה העליונה המכילה 4 יח"ד, וסה"כ 28 יחידות דיור ב-4 כניסות. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי של הבניין הנדון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-0024	06/01/1993	93-0972	22/12/1993	הרחבת דירה בקומת הגג
94-0784	07/06/1994	95-0478	01/06/1995	הרחבת דירה בקומת הקרקע
95-0617	23/04/1995	96-0028	04/01/1996	הרחבת 2 דירות באגף האמצעי מעל קומת קרקע
95-1210	08/08/1995	95-0808	11/09/1995	בניה ללא תוספת שטח גדר עד 1.5
99-2022	20/12/1999	00-0468	28/05/2000	הרחבת דירת קרקע באגף האמצעי

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
06-1282	13/08/2006	08-0096	03/03/2008	שינויים פנימיים, גדרות ללא תוספת שטח

בעלויות:

הבנין בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת עזרה ובצרון.
 ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אתיאל בן פורת) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום.
 בשם 79% החוכרים/שוכרים חתום עו"ד ורד איתני ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
 נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 ובצעו פרסומים לפי תקנה 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2490, K אזור מגורים א'3, 2325 ומדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון, ראה מטה
מס' קומות לפי תכנית 2325 ומדיניות הועדה לפי תמ"א 38 שינוי 3א לפי תכנית ג1 סה"כ	3 קומות 3 קומות קומת גג חלקית	בניין 1בן 6 קומות וקומת גג חלקית בניין 2 בן 6 קומות וקומת גג חלקית	פורסמו לפי סעיף 149, ראה התייחסות בסעיף הקלות
שטחים עיקריים לא כולל ג1 מכח תכנית 2325 מכח תכנית 2490 סה"כ מכח תב"ע מכח תמ"א 38 א/3	24 יח"ד X שטח דירה מורחבת 63 מ"ר = 1512 מ"ר שטח דירה מורחבת בקומת גג - 79 מ"ר * 4 = יח"ד = 316 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח 3.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 סה"כ השטחים העיקריים מכח תב"ע + תמ"א:	1828 מ"ר 28 יח"ד X 13 מ"ר = 364 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה קיימת + 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה 396 מ"ר + (13 מ"ר * 8 יח"ד) לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 500 מ"ר * 3.5 קומות = 1750 מ"ר	בניין 1 - 2,093 מ"ר בניין 2 - 1,626 מ"ר סה"כ 3,719 מ"ר	223 מ"ר עודף מעיקרי
סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול א: (לא כולל דירות גג) בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) עד 45% משטח הקומה בנין 1: 45% * 563 מ"ר = 253 מ"ר			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנין 2: 45% * 467 מ"ר = 210 מ"ר 463 מ"ר שטח גרעין ומבואות בקומה בבנין 1 69 = (1*4) + (1*5) + 60 מ"ר בבנין 2 69 = (1*4) + (1*5) + 60 מ"ר מרחבים מוגנים סה"כ שטחי שרות 69 מ"ר * 3 קומות = 207 מ"ר 69 מ"ר * 3 קומות = 207 מ"ר	463 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	57 יח"ד * 12 מ"ר = 684 מ"ר סה"כ 1561 מ"ר	בנין 1 - 838 מ"ר בנין 2 - 671 מ"ר סה"כ 1509 מ"ר	
קווי בנין מדיניות תמ"א 38 בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ-50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב	קדמי לפטרסון: 5.0 מ' קדמי לחניתה: 5.0 מ' צדדי דרומי: 3.0 מ' אחורי: 10.0 מ'	קדמי לפטרסון: 3.5 מ' קדמי לחניתה: 5.0 מ' צדדי דרומי: 3.0 מ' אחורי: 6.0 מ'	1.5 מ' ראה הערה בהתאם למדיניות תמ"א 38 בהתאם למדיניות תמ"א 38
מרחק בין 2 הבניינים במגרש לפי מדיניות הועדה (אין מרפסות בין הבניינים)	6 מ'	6 מ'	
צפיפות לא כולל ג1	הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר לקומות התבצע"יות ולהכפיל בקומות התמ"א הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה. מס' יח"ד בקומה טיפוסית = 8 יח"ד * 3.5 קומות תבעיות = 28 יח"ד 8 יח"ד * 3 קומות תמ"א = 24 יח"ד = 52 יח"ד	57 יח"ד מתוכן 20 יח"ד ששטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר ומהווים 32% בנין 1 - 32 יח"ד בנין 2 - 25 יח"ד	5 יח"ד בחריגה - ראה הערה

בנייה על הגג: תכנית ג'1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ80 מ"ר סה"כ שטח בנוי על הגג לא יעלה על	2 יח"ד בכל בנין בשטח העולה על 80 מ"ר כולל מח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	65% משטח הגג	64% משטח הגג בשני הבניינים	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות	בהתאם למותר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	2 קומות מרתף	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חניות אופניים.	
תכסית	85% משטח המגרש המשותף 15%*8614=1292 מ"ר	בהתאם	
חלחול	15% משטח המגרש	15% משטח המגרש	
גובה	מרתף עליון: 4 מ' מרתף תחתון: 3.5 מ'	3.3 מ' 2.7 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
מרפסת	X	לפי תקנות סטייה ניתן להבליט מרפסות עד 40% ולא יותר מ2 מ' מקו בניין קידמי ואחורי - מתוכנן בהתאם ופורסמה הקלה
פיתוח שטח /גדרות	X	בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.00 מ' ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'-מתוכנן בהתאם
חלחול	X	

הערות נוספות:

רקע: מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 מתוך 6 בקשות במתחם בין הרחובות פטרסון / וודג'ווד / חניתה / שדרות החי"ל. על המקרקעין קיימות בסך הכל 154 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית. לכל ששת הבניינים לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין והבקשות נדחו ע"י מחלקת מידע תכנוני בטענה כי לא הוצגו המסמכים המוכיחים כי המבנה נבנה כדין בהתאם למדיניות תמ"א 38 כפי הנדרש במקרה זה. בהמשך לעיון בתיקי הבניין עולה כי מדובר באדמת זבלאווי אשר הבתים הראשונים נבנו בשכונה זו בשנת 1943 כדי לשכן בהם משפחות שגרו בצריפים, שבשל מחלת הדבר היוו סכנה לבריאות (בהמשך שונה השם לשכונת
--

יד אליהו).

לקראת סיום מלחמת העולם השנייה לא היו מספיק דירות בשביל העולים החדשים ולחיילים העבריים שהתנדבו לצבא הבריטי, והעירייה והעומד בראשה, ישראל רוקח, ראו צורך לדאוג לשיכון עבורם. ב-18 באוגוסט 1945 הונחה אבן פינה ל-4 גושי בניינים באדמת זבלאווי, כאשר בכל גוש 96 דירות בנות חדר אחד "עם כל הנוחיות" כמו כן בשיכון החיילים נבנו בתים משני טיפוסים: **סוג אחד היה בתים טוריים בני 6-8 דירות בכל טור. כמו כן, הוקמו בניינים בני שלוש קומות, 18 דירות בכל בניין.** הדירות כללו שני חדרים, הול, מטבח ושירותים - נתון זה מתאר את אופי הבניינים שהוקמו בהתאם לטיפוס, מס' חדרים, מס' קומות, מס יח"ד התואמת את תב"ע K מאותה התקופה, ניתן להסיק בהתאם לתשריט כי מדובר באזור מגורים 1 המאפשר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש זה.

כמו כן צורפה חוות דעת של מודד מוסמך מתאריך 26.11.2020 המאשר כי המבנה וסביבתו היו קיימים מתאריך 14.10.1949 עפ"י צורת המבנה ומידותיו הזהה למבנה הקיים כיום בכפוף לתצ"א פ/33 בהתאם. בבדיקה מול מחלקת תצ"א של עיריית תל אביב אושר כי בניית 6 הבניינים היתה בין השנים 1946-1949 כשבשנת 1946 המגרש היה ריק ובשנת 1949 נצפו ששת הבניינים.

בשנת 1992 אושרה תב"ע 2490 דירות גג - יד אליהו. מטרתה היתה הסדרת מצבן ומיסוד של דירות גג קיימות ושיפור רווחת הדיור ע"י הרחבת הדירות הקיימות. בתכנית ובתשריט מצויינים בדיוק ששת הבניינים נשוא הבקשה ומכאן ניתן להסיק כי על גג הקומה השלישית אושרו ארבעת יח"ד הדיור שהיו קיימות. בתשריט מופיעה טבלת דירות המראה כי בפטרוסון 5 מס' הקומות המאושר עד לאותה העת הוא 3 קומות ושבהן 24 יח"ד. המצב הקיים בפועל הוא 3 קומות + קומה עליונה חלקית שבה 4 יח"ד נוספות וזה גם מה שתכנית זו מאשרת.

שטח קומה טיפוסית לצורך חישוב זכויות:

לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת בהתאם למידות המבנה התואמות לתצ"א משנת 1949 וח"ד מודד מוסמך + הרחבות בהיתר.

קו בניין קדמי :

מאושר כסטייה ממדיניות בהתאם להוראות סעיף 11.1.4 תמ"א 38\א המתיר לועדה המקומית לחרוג מקווי הבנין הקבועים בתכנית עד לקו בנין קדמי של 2.0 מ' ובהתאם לתיאום תכנון והמלצת הצוות המקצועי ובהתאם למרקם הסביבתי, הוצע לאשר את הבנייה בקו בנין קדמי של 3.5 מ' לרחוב פטרוסון לצורך מיטוב תכנוני. כך גם מתוכננים יתר הבניינים בחזית רחוב פטרוסון בין הצומת של רחוב שדרות החיל לרחוב חניתה שהוגשו במקביל לבקשה זו.

צפיפות:

מאושרת סטייה ממדיניות תמ"א 38 להגדלת צפיפות בהתאם להמלצת צוות התכנון לטובת יח"ד קטנות ואכן תוכננו 42% יח"ד ששטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 28 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות

#	הקלה
	(כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2	תוספת 13 מ"ר ל- 28 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3	תוספת 29 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 61 יחידות דיור סך הכל
4	הקלה בקו בניין קידמי (מזרחי לרחוב פטרסון) 3.5 במקום 9.5 מטר
5	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המזרחית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
6	הבלטת גזטראות לחזית הקדמית הצפונית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 32% מהמרווח הקדמי
7	הקמת 2 מבנים בחלקה
8	החדרת עוגני קרקע זמניים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום ליידוע הציבור במסגרת תמ"א 38
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום ליידוע הציבור במסגרת תמ"א 38
3	לא נדרשת הקלה - ניתן לאשר כסטייה ממדיניות תמ"א 38 בהתאם להמלצת צוות התכנון ולטובת תכנון יח"ד קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי.
4	לא נדרשת הקלה - מדובר בקו בנין קדמי 5.0 מ' בתכנית התקפה ומבוקש קו בנין קדמי 3.5 מ' - תואם למדיניות תמ"א 38 ותואם להמלצת צוות התכנון שניתנה בשלב תיאום תכנון. ראה הערה
5	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
6	ניתן לאשר עד 40% או 2.00 מ' מעבר לקו הבניין, הכל לפי הקטן מבניהם
7	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון ולטובת ניצול זכויות בנייה.
8	לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. לפי חוק התכנון והבנייה נדרש משלוח הודעות לבעלי הנכסים הגובלים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 19/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.06.2026
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-15/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-15/05/2026

הבקשה כוללת:

2 מבנה מגורים חדשים ובהם 62 יחידות דיור חדשות (58 בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 בשטח של מעל 120 מ"ר)
כחלק ממתחם מגורים ובו 10 מבנים הכוללים 330 יחידות דיור (314 בשטח של עד 120 מ"ר ו-16 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לכל המתחם (10 בניינים):

- 339 מקומות חניה לרכב פרטי
- 6 מקומות חניה נגישים
- 36 מקומות חניה לאופנועים
- 330 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לכל המתחם (10 בניינים):

339 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף (מתוכם 4 חניות כפולות עבור יחידות הדיור הגדולות)
6 מקומות חניה נגישים בקומת 1- של החניון
36 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
419 מקומות חניה לאופניים (160 בשטח הפיתוח, 259 בחדרי אופניים משותפים בשטח הבניינים).
מתכנן התנועה של המתחם: לנדוז תכנון תנועה וכבישים

דרישת התקן לפטרסון 5:

64 מקומות חניה לרכב פרטי
6 מקומות חניה לנכים לכל המתחם
7 מקומות חניה לאופנוע
62 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן לפטרסון 5:

64 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון המשותף
6 מקומות חניה לנכים (עבור כל המתחם) בקומת 1- של החניון
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
96 מקומות חניה לאופניים (64 בחדרי אופניים משותפים ו- 32 בפיתוח)

נתונים:

1. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף למתחם אשר מוגש ב-6 בקשות רישוי נפרדות: פטרסון 5 (24-1674), פטרסון 3 (24-1677), ווג'ווד 4 (24-1675), ווג'ווד 6 (24-1676), שדרות החי"ל 5 (24-1787), שדרות החי"ל 3 (24-1788)
2. בחניון המשותף מתוכננים 345 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה לרכב נכה.
3. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ממוקמות בחלק הצפוני של המתחם ומוגשות בבקשות "פטרסון 5 (24-1674) ווג'ווד 6 (24-1676).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.06.2026

חדר אשפה צפוני, משרת בניין חדש שבו 27 יחידות דיור.

מוצג חדר אשפה עבור:

- 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

הפתרון מאושר.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

חדר אשפה דרומי, משרתבניין חדש שבו 34 יחידות דיור.

מוצג חדר אשפה עבור:

- 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
- 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
- 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

הפתרון מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.07.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 24333, 24336, 24337, 24338, 24339, 24340.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 96,165 ₪.

התוכנית תוכננה באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערך גבוה הנמצאים בשולי הבנייה (באמצעות נסיגה של הבנייה).

יש לנטוע במגרש 70 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 54,165 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים: 1, 2, 3, 4, 7, 16, 21, 24, 25.

עצים 6, 13, 19, 23 אושרו לכריתה בשל מיקומם בתוך שטח הבנייה.

עץ 14 - מיועד להעתקה בתוך המגרש - המיקום המוצע מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.06.2026

הבקשה היא אחת מתוך שש בקשות המשויות זו לזו: 24337, 24336, 24333, 24340, 24339, 24338. לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח לא מקורה, נדרש שיהיו במגרשים בסך הכול 70 עצים נטועים.

יש להציג תוכנית נטיעות מלאה עבור כל 6 המגרשים ולציין כמה עצים נטעים בכל אחד מהם - תנאי טכני.

יש חשש להימצאות של אסבסט במגרש, יש לטעון סקר אסבסט בשלב התכן - התווסף תנאי.

הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500 סכימת חלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.05.2022

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.00	33.00	5.00	שימור	11,489.40
2	ברוש מצוי	11.00	35.00	6.00	שימור	12,924.20
3	ברוש מצוי	14.00	37.00	5.00	שימור	14,443.50
4	פיקוס השדרות	13.00	65.00	12.00	שימור	30,990.50
5	קזוארינה שבטבטית	0.60	5.00	0.60	כריתה	
6	פיקוס השדרות	6.50	50.00	6.00	כריתה	18,337.60
7	תמר מצוי	6.50	35.00	5.00	שימור	4,368.00
8	אראוקריה רמה	6.00	15.00	3.50	כריתה	
9	הדר התפוז	3.00	15.00	2.50	כריתה	
10	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
11	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	10.00	3.00	כריתה	
12	הדר הלימון	5.00	10.00	5.00	כריתה	
13	שיזף מצוי	9.00	65.00	4.00	כריתה	31,839.60
14	זית אירופי	6.50	35.00	5.00	העתקה	10,462.50
15	הדר הקומקוואט	3.00	10.00	2.50	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	6.00	שימור	2,160.00
17	וושניגטוניה חסונה	10.00	35.00	4.00	כריתה	4,320.00
18	סיסם הודי	11.00	25.00	8.00	כריתה	3,579.60
19	מיש דרומי	11.00	40.00	8.00	כריתה	14,147.60

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	אזדרכת מצויה	6.00	16.00	7.00	כריתה	
21	מיש דרומי	10.00	35.00	8.50	שימור	10,831.70
22	אזדרכת מצויה	11.00	49.00	7.00	כריתה	5,880.50
23	מיש דרומי	9.50	25.00	6.00	כריתה	14,523.40
24	ברוש מצוי	13.00	45.00	4.00	שימור	17,091.60
25	ברוש מצוי	15.00	40.00	3.00	שימור	13,504.50
26	מיש דרומי	8.00	20.00	7.00	כריתה	3,536.90
27	תמר מצוי	4.50	30.00	5.00	שימור	2,268.00
28	פיקוס בנימינה	9.00	15.00	6.00	כריתה	
29	הדר הלימון	6.50	18.50	3.50	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

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" הגדלת קוטר ל- "4 מרחוב פטרסון חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
בין היזם לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ווג'ווד 2,4,6 ורח' פטרסון 1,3,5 תל אביב יפו, הבנויים על חלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098 (להלן: "הבניינים") נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט " תמ"א 38" לרבות תוספות.

העירייה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות המוחכרים בחכירה ראשית לעזרה ובצרון, 11 דירות במקרקעין נרכשו בהן ע"י בעלי הזכויות זכות הבעלות מעיריית תל אביב ועזרה ובצרון במסגרת מבצע "בעל הבית"

עזרה ובצרון הינה בעלת זכויות החכירה הראשית מאת עיריית תל אביב ב-12 דירות למגורים, מתוכן 9 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות חופשית ודב"י ו-3 דירות מושכרות על ידי עזרה ובצרון בשכירות מוגנת (להלן: "הנכסים").

על המקרקעין קיימות בסך הכל 153 דירות, מתוכן 12 דירות מוחכרות בחכירה ראשית לעזרה ובצרון כאמור לעיל, 128 דירות מוחכרות בחכירה משנית ע"י עזרה ובצרון לחוכרי משנה ו-11 דירות מבצע בעל הבית.

זכויות חוכרי המשנה ובצרון כפופות להסכמי חכירת משנה בין חוכרי המשנה לבין עזרה ובצרון על כל המשמעויות הנובעות מכך.
במסגרת הפרויקט יהרוס היזם את כל הדירות/הבניינים ויקים במקומם 330 דירות חדשות הכוללות את כלל דירות היזם ואת דירות התמורה (להלן: "כלל הדירות בפרויקט") אשר ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון עד לשנת 2149 אשר יוחכרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית מהוונת לכלל בעלי הדירות בפרויקט וזאת עד תום תקופת החכירה הראשית, למעט 11 דירות מבצע בעל הבית שירשמו בבעלות זכאי מבצע בעל הבית וכן הנכסים החדשים שירשמו בבעלות העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון.

ידוע ליזם כי 3 מהנכסים השייכים לעזרה ובצרון מוחזקים ע"י דיירים מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר וכי בכוונת עזרה ובצרון לפעול לפינויים במסגרת תביעת פינוי על כל המשמעויות הנובעות מכך, לפיכך היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעיריית תל אביב ו/או לעזרה ובצרון בקשר לנ"ל לרבות בקשר עם כל עיכוב הנובע מכך.

בנוסף לדירות החדשות העירייה תקבל מאת היזם 8 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים

בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר, 4 מחסנים שיוצמדו ל-4 מתוך 8 הדירות, שטחי המחסן יקבעו לאחר חתימה על ההסכם שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר הסופית. (להלן: "הדירות הנוספות"). הדירות הנוספות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין תל אביב כתתי חלקות.

ל-12 הדירות החדשות ו-8 הדירות הנוספות - סך הכל 20 דירות, שתקבלנה עיריית תל אביב ועזרה ובצרון מהיזם יוצמדו גם

חלקן היחסי (עפ"י שטח רצפה) ברכוש המשותף בבניינים אלו. 20 דירות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף (כתתי

חלקות) בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון מאת עיריית תל אביב עד לשנת 2149 (להלן: "הנכסים החדשים").

התקשרות עיריית תל אביב בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ נהליה והדין לרבות אישור שר הפנים ככל ויידרש.

התקשרות עזרה ובצרון בהסכם זה מותנת בכל האישורים הנדרשים ממנה ע"פ הדין בהיותה חברה עירונית של עיריית תל אביב-יפו לרבות אישור דירקטוריון וכיוצ"ב. ידוע ליזם שאין בחתימת עזרה ובצרון לחייב את עיריית תל אביב ו/או מי מגופיה לרבות ועדות התכנון ו/או כל גורם רגולטורי אחר בעיריית תל אביב-יפו.

היזם מצהיר כי הינו מורשה להתחייב בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות ובהסכם זה בהתאם לפרוטוקול היזם מיום 21.7.2024 שנחתם ואושר כד"ע עורך דין, ולא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד עיריית תל אביב ועזרה ובצרון ו/או מי מטעמם;

היזם מצהיר שלא נחתמו נספחי שינויים כלשהם בין היזם לשאר הדיירים בפרויקט, אשר לא הוזכרו או צורפו להסכם זה על נספחיו ולא הובטחה למי מהדיירים תמורה נוספת כלשהי.

עיריית תל אביב ועזרה ובצרון הסכימו להתקשר עם היזם בהסכם ההתקשרות בכפוף לשינויים בהוראות הסכם ההתקשרות כמפורט בתוספת הסכם זה. טרם נחתמה התוספת להסכם וטרם התקבל אישור סופי לגבי מיקום דירות העירייה בפרויקט.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. העוגנים סומנו וסוגי העוגנים צוינו בתכנית הבקשה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.
2. הוטען ונמסר כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. דירות העירייה, המחסנים והחניות יסומנו בתכנית הבקשה להיתר הסופית כתנאי להוצאת היתר הבניה.

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב.
4. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום.
2. הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים.
3. עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון.
4. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
5. הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.09.2024)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 23.05.2022)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

סטפני

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – פטרסון 5

גוש: 7098, חלקה: 59 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 10/05/2022.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס אילן בן דוד.

מדובר בבנין קיים בן 4 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת גבי שואף, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשד עמוס בלנד – עדי לירר – סשה בר.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ובדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הבנויה מעל ל- 50% כולל קומת קרקע מלאה שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 6 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 61 יח"ד מעל 2 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובות ווג'ווד 4,6, פטרסון 3, שדרות החי"ל 3-5, לגביהן הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה:
- הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות והקמת 2 בנייני מגורים בני 6.65 קומות
- תוספת 29 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-32 יח"ד המותרות עפ"י תכנית ובניית מבנה בן 61 יח"ד סה"כ.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ- 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
- הקמת שני מבנים במגרש.

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

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת במרתף המשותף כולל הכנת תשריט עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	הוצאת היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים בחלקות הגובלות שלהן מתוכנן מרתף משותף בכתובת ווג'ווד 6 פטרסון 5 פטרסון 3 שדרות החי"ל 5 שדרות החי"ל 3
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	אישור רשות הכבאות
12	אישור המשרד להגנת הסביבה
13	אישור פיקוד העורף
14	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
15	(1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. (2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. (3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. (4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.
16	חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,165 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת 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	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-2.7.2023
9	11 - תחילת עבודות
10	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
11	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.
12	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
13	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העווגנים מחלקות העירייה.
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

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת כלל דרישות אגף נכסים וביצוע בהתאם לדרישותיהם.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 5.9.2024
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	רישום זיקת הנאה עבור מרתף המשותף עם יתר החלקות הסמוכות בכתובות: פטרסון 3,5 ווג'ווד 4,6 שדרות החיל 3,5
6	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
7	כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729 א'.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק. 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 את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
10	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
12	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

תיאור הביקור:

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

ענבל יוספי: פרויקט פטרסון - 6 בקשות שונות, 3 מהן מופיעות בחוברת ו-3 מחוץ לסדר היום, כולן באותו מתחם בשכונת "יד אליהו". מדובר בבנייני רכבת שהוקמו בשנת 1946 ואנחנו מדברים על הריסה של 6 מבנים והקמת 10 בניינים חדשים המכילים 330 יחידות דיור חדשות מעל קומת מרתף משותפת. הורסים 154 יחידות דיור. כל בניין בן 6 קומות וקומת גג מעל מרתף אחד משותפת לכולם עם כניסה מרחוב חניתה בזיקת הנאה.

אלחנן זבולון: בעמוד 259, יש חוות דעת הצוות עם תיקון.

הילה גל: בעמוד 267, בהערות נוספות: קו בניין קדמי, רוצים לכתוב לפרוטוקול שאנחנו מאשרים סטייה ממדיניות בהתאם להוראות סעיף 11(1) 4 תמ"א 38 א', שמתיר לוועדה המקומית לחרוג מקוי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 2 מ' ובהתאם לתיאום תכנון ובהמלצת הצוות המקצועי, הוצע לאשר את הבנייה בהתאם לכלל המתחמים ברחוב של קו בניין של 3.5 מ'.

אלחנן זבולון: כשאני עברתי על החוברת ראיתי טעות.

הילה גל: בקוי הבניין?

אלחנן זבולון: באיזשהו מקום היה רשום 9.5 מ'.

הילה גל: בטבלה, אה, אתה צודק בהתייחסות להקלה, זה טעות סופר של האדריכל.

אלחנן זבולון: 9.5 מ' במקום 5 מ'. לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026:

לאשר את הבקשה להיקף בנייה מבוקש: 5915 מספר יחידות דיור : 62 מספר קומות מרתף: 2 סך הקומות כולל מרתף: 9 שטח מרתף מבוקש: 2850 הריסת המבנה הקיים בשטח 1327 מ"ר [והריסת חלקי מבנה העשויים אסבסט] הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכולל 28 יח"ד (8 בכל קומה טיפוסית ועוד 4 יח"ד בקומת הגג) הקלות מבוקשות: 1. - תוספת 2 קומות בהקלה - תוספת 20% צפיפות לפי סתייה ניכרת - תוספת צפיפות לפי תמ"א 38 על תיקוניה - תוספת זכויות בנייה של 11% עבור שיפור תכנון ושתי קומות בהקלה שאלות ספציפיות : ראה סיכום עם הצוות להמלצה חיובית עבור קווי הבניין, גובה הבנייה, תוספת הצפיפות והקמת שני מבנים בחלקה * ניתן לצפות בנוסח הבקשה המקורי במערכת רישוי זמין

כולל ההקלות הבאות:

1. הריסת מבנה המגורים הקיים בן 4 קומות ו- 28 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6.65 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית)
2. תוספת 13 מ"ר ל- 28 יח"ד הקיימות ע"פ תמ"א 38/3
3. תוספת 29 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 32 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 61 יחידות דיור סך הכל
4. הקלה בקו בניין קידמי (מזרחי לרחוב פטרסון) 3.5 במקום 9.5 מטר
5. הבלטת גזטראות לחזית הקדמית המזרחית בשיעור של 1.40 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
6. הבלטת גזטראות לחזית הקדמית הצפונית בשיעור של 1.60 מ' המהווה 32% מהמרווח הקדמי
7. הקמת 2 מבנים בחלקה
8. החדרת עוגני קרקע זמניים

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות
7	אישור המשרד להגנת הסביבה
8	אישור פיקוד העורף
9	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
10	1) חתימה הצדדים (עירייה, עזרה ובצרון והחברה) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת הערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – לרבות ערבות מכר, ערבות מיסים וכיו"ב. 4) סימון בתוכנית הסופית להיתר את דירות העירייה המחסנים והחניות בהתאם לתשריטים שנחתמו בהסכם בין העירייה למבקשים.

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 96,165 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	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.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
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	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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	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

#	תנאי
5	11 - תחילת עבודות
6	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (4) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 70 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו, מהם אחד מועתק.
3	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 את אישורו של האגרונום המלווה לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ואת אישורו של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	(1) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – בדק ואחריות, רישום. (2) הקמת כלל יחידות העירייה כאמור לרבות 8 הדירות הנוספות שירשמו אף הן בבעלות העירייה בשטח של 55 מ"ר כל אחת בתוספת מרפסת בשטח של 4-8 מ"ר לכל דירה והמחסנים. (3) עמידת היזם בכלל הוראות ההסכם והתוספת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה ועזרה ובצרון. (4) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (5) הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (6) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (7) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
5	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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0912	תאריך הגשה	01/07/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דרך יפו 58, החלוצים 2	שכונה	פלורנטיין	
גוש/חלקה	8984/2	תיק בניין	0001-058	
מס' תב"ע	ג1, מ1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	242.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נאום נדל"ן ר.א בע"מ	יהודה הימית 25, תל אביב - יפו 6813428
בעל זכות בנכס	ויאמוס את אממוס	החלוצים 2, תל אביב - יפו 6652302
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	גרשון פיטרמן	יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלירן דובז'ינסקי	ת.ד. 59, להבות חביבה 3883500

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת בניין פינתי למעט 2 חזיתותיו הראשיות, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג המיועד ברובו למסחר ומשרדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף. קומת הקרקע תשמש לחנויות ומשרדים בקומה השנייה ו- 14 יח"ד בקומות העליונות. בהתאם להחלטת ועדת שימור מתאריך 13.06.2021 הבניין הנדון מסומן כמרקם לשמירה שבו 2 חזיתותיו הראשיות ישולבו במבנה החדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים.

מצב קיים:

(-) על מגרש פינתי קיים מבנה בן 3 קומות וסככות בשטח הפתוח המיועדים כולם להריסה מלבד 2 חזיתותיו הראשיות של המבנה הראשי. בהתאם להיתרים הקיימים בתיק הבניין וכמפורט מטה הבניין אינו מיועד מגורים ולפיכך: תמרצי התמ"א יהיו בשטח כולל של קומה טיפוסית של המבנה הקיים כולל מרפסות מקורות. מאינדיקציות שונות שנמצאו בתיק הבניין נראה כי שטחה של קומה טיפוסית שאושרה ע"י הועדה הינה 168 מ"ר. בתאריך 08.03.2026 אושרה להפקדה תכנית 4760 (תכנית צפון פלורנטיין) ע"י הועדה כאשר המגרש הנדון נכלל בתחום תכנית זו. (-) ב-17.07.23 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א : 38 בדקתי את
--

המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2140	1934	שינויים והגדלת בית הקפה והמסעדה בקומת הקרקע.
		541	1937	שינויים והרחבת פתחים בחנויות בקומת הקרקע.
		75	1950	היתר מילולי לשינויים פנימיים במחיצות בקומה א' ותוספת קומות ב' וג' המכילות 9 משרדים וח"ש בכל קומה. לא נמצאה תכנית חתומה עבור ההיתר אך מאינדיקציות שונות העולות מתיק הבניין נראה כי שטחה של קומה טיפוסית לחישוב זכויות התמ"א הינה 168 מ"ר.
		881	1954	היתר לתוספת דירת גג עם 2 חדרים, חדר שירותים ומטבח.
20-0282	20/02/2020			בקשה לשינויים ותוספות בניה שנדחתה על ידי הוועדה המקומית, בבנין קיים בן שלוש קומות למשרדים בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות, שכן: - הבקשה הוגשה על בסיס תיק מידע לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 אך לא נעשה כלל פרסום לכך במסגרת הבקשה; - כוללת בניה בחריגה של 0.3 מ' מעבר לגבולות המגרש ובתחום המדרכה, בניגוד לנקבע בתקנות ומדיניות הוועדה. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון; - כוללת בניית ממ"ק בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר, בניגוד לנקבע בהוראות התכנית ומדיניות הוועדה לתמ"א 38. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון ויגרום להקטנת שטח הדירות המבוקש; - נוגדת את מדיניות הוועדה לעניין הצפיפות המותרת ושטח הדירות. תיקון המפרט יגרום להקטנת הצפיפות ולתכנון שונה של מספר היחידות בקומות; - נוגדת את הנקבע בתקנות לרבות הבלטת המרפסות ביחס לרוחב המדרכה; - חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה ובניגוד לתקנות. לא כל השטחים המקורים נכללו בחישוב השטחים העיקריים. לא לאשר את השימוש החורג ממשרדים

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				למגורים לצמיתות בקומות ב' וג' שכן הבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה בשם "ויואמוס את אממוס בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה בשם החברה. לא התקבלו התנגדויות.

בניה על קרקעית (תב"ע 44, 219, תכנית מ, תמ"א 38/3 א' תכנית מופקדת 4760 מדיניות 9086, 9126, 9122).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	1. לפי תב"ע: 280% משטח המגרש המהווים 677 מ"ר (בחלוקה הבאה: 80% קומת קרקע 60% קומת ביניים 70% עבור כל אחת מ-2 הקומות המותרות). 2. לפי פרוטוקול 219 ניתן להפוך את קומת הביניים לקומה מלאה במסגרת הזכויות החוקיות כפוף לפרסום הקלה כנדרש. 3. לפי תמ"א: במבנים שאינם מיועדים למגורים תותר תוספת קומה אחת בשטח קומה טיפוסית של המבנה הקיים. בהתאם לאינדיקציות שונות המצויות בתיק הבניין עולה כי שטח קומה טיפוסית כפי שאושרה בהיתר הינו 168 מ"ר. בסה"כ: 844 מ"ר.	כ-734 מ"ר בחמש קומות שוות ובקומה שישית חלקית בהתאם לבינוי של צפון פלורנטין.	פורסמו הקלות להפיכת קומת בינים לקומה רגילה וחלוקת הזכויות בקומות שוות שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון ומגמות התכנון באזור.
שטחי שירות	1. מרחבים מוגנים לפי הנדרש 2. בליטות כמוגדר בתקנות 3. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה	בהתאם לנדרש	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4. שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ.		
תכנית קומה לפי תכנית מופקדת	1. סה"כ תכנית הבנייה כולל גזוזטראות ומסתורי כביסה בתחום המגרש לא יעלו על 85% משטח המגרש. 2. תכנית הקומה העליונה (מתחת לקומת הגג) תהיה 80% משטח הקומה המלאה.	תכנית הקומה טיפוסית כולל מסתורי הכביסה מהווה 84% משטח המגרש בהתאם לנדרש.	
מספר קומות (ללא הבניה על הגג)	לפי תב"ע: 4 קומות לפי תמ"א: קומה אחת סה"כ חמש קומות	6 קומות	חריגה של קומה אחת אשר מבוקשת כהקלה שניתן לאשר לטובת התאמת גובה הבניין הפינתי לתכנית המופקדת.
קווי בניין	(-) קו בניין 0 לרחוב מחייב בכל הקומות המלאות כאשר הבינוי בקומה העליונה תהיה בנסיגה של 2 מ' מחזיתות הרחובות. (-) קווי בניין צידיים 2.5 מ' או בקיר משותף חופף עם הבניינים השכנים. בהתאם לתכנית המופקדת לא יותרו הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין. (-) יותרו הבלטת גזוזטראות בהתאם לתקנות רק לחזיתות הקדמיות ולא לחזיתות הצד.	1. קו הבניין הקדמי 0 מ' בחמשת הקומות הראשונות לאורך 2 החזיתות הראשיות ובקומה העליונה (השישית) מוצעת נסיגה של מטר מרחוב החלוצים ושל 1.87 מ' מרחוב דרך יפו. 2. מוצע לשמר את הכרכוב הקיים הבולט ב59 ס"מ לכל אורך 2 חזיתות הבניין הראשיות ובכפוף לחוו"ד שימור. 3. הבלטת גזוזטראות בקומות העליונות רק לחזיתות הראשיות עד לשליש מרוחב המדרכות הגובלות בהתאם לתקנות. 4. קווי בניין צידיים בהתאם לתכנית המופקדת ללא בלטה של מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין.	חריגה של מטר במקום 2 מטר נסיגה נדרשת בקומה העליונה שניתן לאשר כחריגה ממדיניות הוועדה 9086 ובכפוף להמלצת מח' השימור.
צפיפות ותמהיל הדירות כולל דירות הגג.	בהתאם למדיניות הועדה שטחי הדירות (לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה) יהיו לפי התמהיל הבא: 15% דירות קטנות בשטח של 35-40 מ"ר.	15% דירות קטנות (2 יח"ד) בשטח של 35-40 מ"ר. 15% דירות בינוניות (2 יח"ד) בשטח של 75-85 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	15% דירות בינוניות בשטח של 75-85 מ"ר. יתרת 70% מהדירות יהיו בשטח ממוצע של 50 מ"ר. ניתן יהיה לסטות ממוצע 50 מ"ר ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכנית המתאפשרת אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	70% מהדירות (10 יח"ד) בשטח ממוצע של 47.8 מ"ר.	
בינוי ועיצוב	א. מעקה הגג בנפח A (נפח הבניין העיקרי) יהיה בנוי ברצף עם מישור קיר החזית ויתוכנן עם קרניז ו/או קופינג עליון מודגש. ב. במגרש פינתי לפחות 70% מאורך החזית תהיה פעילה. חדר האשפה יהיה חלק מתכנית המבנה וישמור מרחק של 2 מ' מהחזית הפונה לרחוב. אין למקם את פתחי האוורור חדרי אשפה לחזית הרחוב. ג. בבניינים המוגדרים כמרקם לשמירה תתאפשר הגדלה מינורית של חלונות קיימים לצורך יצירת גריד אחיד וברור של הפתחים והתאמה לתקנים, תקנות וההנחיות המרחביות. ד. חצרות: החצר תהיה מגוננת פנויה מכל בנייה. שטחי הגינון יהיו רציפים וכולה תהיה נגישה ומשותפת לשימוש כל בעלי היחידות בבניין. הגישה לשטח החצר תהיה מהשטחים המשותפים בבניין שאינם חדרי אשפה. תותר התקנת חנויות אופניים בחצר. פתרונות אוורור למרתפים לא	בהתאם לנדרש.	

עמ' 425

מידע: 23-00892 רישוי: 24-0912 ת.בניין: 0001-058

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יתוכנו במפלס הקרקע/פיתוח. ה. לא תותר הפניית חדרים טכניים או מערכות וכניות לחזית הרחוב.		
שימושים לפי תכנית מופקדת	קומת הקרקע: מסחר קמעונאי והסעדה משרדים ומרפאות ושטחי שירות למגורים. לא יותרו מגורים בקומה זו וכמו כן לא יותרו שטחי אחסון לשימוש מגורים כמו חדר עגלות, מחסנים פרטיים משותפים וחדרי אופניים. קומה שניה: כל השימושים המותרים בקומת הקרקע למעט מגורים. קומה שלישית: מגורים.	קומת קרקע: חנויות ושטחי שירות כללים למגורים. קומה שניה: משרדים קומה שלישית ומעלה : מגורים.	

בניה תת קרקעית (ע1 תכנית מופקדת 4760 תמ"א 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית המרתף תכנית מופקדת.	1. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. תיהיה חפיפה ככל הניתן לקווי הבניה מעל הקרקע ותאפשר שטחים פנויים מבינוי חופפים עם הבינוי מעל הקרקע. 2. במבנים בהם נשמרת חזית הבניין הקיימת יורחק המרתף ממישור החזית ויובטחו אמצעים קונסטרוקטיביים לשמירת החזית במשך הבניה ולאחריה.	קומת המרתף מתוכננת בתכסית 80% משטח המגרש כולל חצרות אנגליות מחלחלות.	
מספר קומות	2	1	
גובה קומת מרתף	גובה נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה) לא יהיה	4 מ' בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גדול מ' 4		
שימושים לפי תכנית מופקדת	שימושים לפי תכנית ע' 1	בהתאם לנדרש.	

בניה על הגג (תכניות: ג' 1 , תכנית מופקדת 4760 מדיניות 9122)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת הגג	65% משטח הקומה שמתחתיה	בהתאם לנדרש	
דירה על הגג	שטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה	בהתאם לנדרש	
נסיגות	בבניינים פינתיים תיידרש נסיגה שווה בעומק של 2 לפחות מקווי החזיתות הקדמיות של הבניין. לפי מדיניות 9122: חזית קומת הגג תהיה רציפה עם הקומה העליונה (קומה שישית) ללא נסיגות כלפי הרחובות. לגבי חזיתות הצד: תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות בכפוף לאישור מה"ע לפתרון עיצובי של התפר בין הבנייה הקיימת לחדשה. ללא אישור מה"ע תיידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקווי החזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות.	קומת הגג תוכננה בנסיגה של 1.81 מ' מהחזית הראשית הפונה לרחוב דרך יפו בהמשך רציף עם קונטור הקומה העליונה כלפי חזית זו בהתאם לנדרש במדיניות העיצוב. בנוסף מתוכננת נסיגה נקודתית של מטר מהחזית הפונה לרחוב החלוצים כאשר במרבית חזית זו מתוכננת פרגולה מבטון מעל מרפסת הגג על מנת לייצר מסה רציפה עם הקומה שמתחת בהמלצת מח' השימור לעניין חזיתות הצד הבניה מוצעת בהיצמדות למעקה לקווי החזיתות ללא מתן פתרון תפר כנדרש בתכנית ג' 1.	חריגה של 20 ס"מ כלפי רחוב דרך יפו וחריגה של מטר כלפי רחוב החלוצים אשר פורסמה כהקלה שניתן לאשר לטובת תכנון מיטבי עקב מגבלות תכנוניות שונות כמו עמידה בתכנית של התכנית המופקדת ובינוי שלא ממצה את קווי הבניין המותרים ובהתאם להמלצת מח' השימור. הבינוי המוצע בחזיתות הצד ללא נסיגה אך ללא מתן פתרון תפר כנדרש בתכנית ג' 1. איננו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויידרש כתנאי טכני לאחר ועדה.
גובה קומת הגג והמתקנים על הגג	(-) קומת הגג כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. (-) הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג.	בהתאם לנדרש.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	(-) גובה מעקה הבנוי בגג עליון משותף לא יעלה על 1.3 מ'.		
מתקנים על הגג העליון	המתקנים הטכניים ימוקמו במרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר למעט אותם מקרים בהם קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבניין.	מעבי המזגנים וקולטי השמש תוכננו ללא נסיגה ממעקה הגג אך אינם עולים על גובהו וזאת מכיוון שתכסית הגג המתקבלת אינה מאפשרת מיקום מתקנים בצורה שונה על הגג העליון ובהמלצת מח' השימור.	המתקנים תוכננו ללא נסיגה ממעקה הגג אך אינם עולים על גובהו וזאת מכיוון שתכסית הגג המתקבלת אינה מאפשרת מיקום מתקנים בצורה שונה על הגג העליון ובהמלצת מח' השימור.
פרגולות על הגג	(-) שטח הפרגולה יהיו 50 מ"ר או רביעית משטח הגג הגדול מביניהם. (-) המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיו לפחות 50% משטחה מחולק בשווה בכל השטח המקורה. (-) המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'. במקרים חריגים רשאי מה"ע להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית או הצדדית של הבניין בפוף לבניית פרגולה מחומרי הבניין ו/או חומר מתאים לחומרי הגמר של הבניין.	בהתאמה לנדרש. מוצע ג'קוזי בעומק של כמטר מעל מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג והמקורה ע"י פרגולה בהתאם לנסיגות הנדרשות ממעקי הגג החיצוניים.	
גג כחול/גג ירוק	לפחות 80% משטח הגגות (כולל מרפסות הגג) יותקן גג סופח כחול או ירוק (כולל השטח מתחת למתקנים ההנדסיים).	הוצג גג כחול בתכנית.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	

הערות	לא	כן	
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
בהתאם להמלצת מכון הרישוי.		X	חלחול

הערות נוספות:

המגרש הנדון פונה לשני רחובות שרוחבם איננו שווה ולשני אזורי ייעוד שונים לפי תכנית 44 (אזור ייעוד מסחרי 2 הפונה לדרך יפו מצפון ואזור מרכז מסחרי הפונה לרחוב החלוצים). בהתאם להוראות תכנית 44 במקרה זה זכויות הבניה יחושבו לפי אזור מרכז מסחרי כאשר גובה המבנה יהיה לפי אזור מסחרי 2 קרי 4 קומות כולל קומת ביניים כיאה למגרש פינתי. לפיכך השטח התב"עי לחישוב זכויות הינו 280% המהווים 677 מ"ר בחלוקה הבאה:

קומת קרקע: 80% משטח המגרש

קומת ביניים: 60% משטח המגרש.

2 קומות טיפוסיות: 70% משטח המגרש עבור כל אחת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי
2	תוספת קומות מתוקף תמ"א 38
3	תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38
4	תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38 ובהתאם למדיניות צפון פלורנטיין.
5	ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה.
6	ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
7	תוספת קומה בהקלה בנוסף לקומה מכח תמ"א 38 והקמת מבנה בן 7 קומות סה"כ כולל קומת הקרקע וקומת הגג החלקית
8	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה בהקלה
9	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש.
10	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש.
11	הקטנת הנסיגה של קומת הגג ממעקה הגג של החזית הקדמית לכיוון רחי החלוצים למרחק של 1 מ' במקום ה-2 מ' המותרים על פי תכנית
12	הקטנת הנסיגה של קומת הגג ממעקה הגג של החזית הקדמית לכיוון רחי החלוצים למרחק של 1.8 מ' במקום ה-2 מ' המותרים על פי תכנית.
13	אי נסיגה ממעקה הגג ומקוי בניין צידיים בקומות הגג החלקיות.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא נדרשת הקלה בהתאם להמלצת מכון הרישוי.
2	אינה הקלה אלא פרסום הנדרש לפי תמ"א 38
3	אינה הקלה אלא פרסום הנדרש לפי תמ"א 38
4	אינה הקלה אלא פרסום הנדרש לפי תמ"א 38 ובהתאמה למדיניות הציפוף החדשה לצפון פלורנטיין.
5	ניתן לאשר את ההקלה להפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון ובהתאמה לפרוטוקול 219.
6	ניתן לאשר את ההקלה לטובת שיפור תכנון.
7	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה ולהגיע לגובה של ש קומות לטובת מיצוי מטיבי של הזכויות

#	התייחסות
	ובהתאמה לגובה העתידי של התכנית המופקדת.
8	הקלה אינה רלוונטית לא נדרש תוספת שטחים.
9	הקלה אינה רלוונטית לא נדרש תוספת שטחים.
10	הקלה אינה רלוונטית לא נדרש תוספת שטחים.
11	ניתן לאשר את ההקלה בהמלצת מח' השימור ועקב מגבלות תכנוניות שונות כמו תכסית לפי תכנית מופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים
12	טעות בפרסום כאשר הכוונה לרחוב יפו. ניתן לאשר את ההקלה בהמלצת מח' השימור ועקב מגבלות תכנוניות שונות כמו תכסית לפי תכנית מופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים
13	איננה הקלה אלא בהתאם למותר בתכנית ג1 בכפוף למתן פתרון תפר כנדרש בתכנית.

תאריך הודעה אחרונה: 19/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 28.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.07.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-24/12/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-28/12/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 14 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-210 מ"ר שטח מסחרי ו-135 מ"ר משרד בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

- 18.76 מקומות חניה לרכב פרטי (14 למגורים 4.2 למסחר ו-0.56 למשרדים)
- 2 מקומות חניה לרכב נכים (1 למגורים ו-1 למסחר)
- 2 מקומות חניה לאופנועים (1 למגורים ו-1 למסחר)
- 15 מקומות חניה לאופניים (1 למסחר, ו-14 למגורים)

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקומות חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 15 מקומות חניה לאופניים (7 בשטח הפיתוח ו-8 בחדר אופניים בקומת -1)

חסר:

- 18.76 מקומות חניה לרכב פרטי (14 למגורים 4.2 למסחר ו-0.56 למשרדים)
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים

נתונים:

1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.06.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימורן על פי ממצאי סקירת המבנה.

2. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

חוות דעת 1:

1. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019-21 אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטיין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
2. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4760 צפון פלורנטיין (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
3. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-200 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בנין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
4. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטיין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג - 1982, המאפשרת את הפחתת תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, גם על מבנים המוגדרים ברשימת הבניינים למרקם לשמירה או לשימור מרקמי ואשר בהתאם להנחיות מחלקת השימור להיתר בניה הם נדרשים לשמר את חזיתות המבנה.

חוות דעת 2:

ההקלה המבוקשת לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים אינה מתממשת מאחר ובשל שיקולי השימור המפורטים מעלה, תקנה 22 מפחיתה את דרישת התקן ל-1 מקום חניה ללא צורך בשימוש בהקלה.

המלצה:

1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטיין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-18.76 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 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 02.12.2025

מבוקש חדר אשפה כנדרש עבור 14 יחידות דיור וכ-200 מ"ר שטח מסחרי וכ-130 מ"ר משרד

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.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 02.12.2025

מוצגים פירי מינדוף לשטחי המסחר העולים עד הגג מוצגים מתקנים טכניים כנדרש, דלתות המסחר נפתחות פנימה כנדרש. אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 17.07.2023

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.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 21.01.2024)

חו"ד לתיק ורוד

21/01/2024

י"א שבט תשפ"ד

דרך יפו 58 החלוצים 2 – מרקם לשמירה המבנה תוכנן בסגנון תעשייתי נבנה במספר שלהים החל משנת 1925 ושימש במקור למגורים / מסחר הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזיתות הראשיות של המבנה המקורי בתנאי שיפוצן 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 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.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה.

- 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.

- 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 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.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

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 בבולקים מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן מוסווה ומוצנע, 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.

- 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.

- 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.

- ממ"מים/ ממ"דים כמסומן בגוף ההגשה.

- 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 אתי זליג 21.04.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: "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 11.02.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 2 בגוש 8984 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 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

עמ' 434

מידע: 23-00892 רישוי: 24-0912 ת.בניין: 0001-058

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 אריאל פרקש 01.02.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים בפרויקט צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

(-) לאשר את הבקשה להריסת המבנה הפינתי הקיים מלבד 2 חזיתותיו הראשיות המיועד למרקם לשמירה ולהקמת מבנה חדש מכוח תמ"א 38 בן שש קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף המכיל חנויות בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ו-14 יח"ד בקומות העליונות.

(-) כולל הפרסומים הבאים:

- א. תוספת קומה את מעבר למותר מכוח תמ"א 38
- ב. תוספת שטח בשטח קומה טיפוסית קיימת מכוח תמ"א 38
- ג. תוספת 14 יח"ד מכוח תמ"א 38 ובהתאמה למדיניות צפון פלורנטיין

(-) כולל ההקלות הבאות:

- א. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון
- ב. ניוז וחלוקת זכויות באופן שווה בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
- ג. תוספת קומה נוספת במקום חמש קומות המותרות לטובת מיצוי זכויות באופן מיטבי ולהגעה לחתך הרצוי במגרשים פינתיים לפי התוכנית המופקדת.
- ד. הקטנת הנסיגה בקומת הגג של מטר אחד ממעקה הגג במקום 2 מ' המותרים כלפי רחוב החלוצים עקב מגבלות תכנוניות כמו התכסית המתחייבת של הבניין כולו מכוח התוכנית המופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים ובהמלצת מח' השימור.
- ה. הקטנת הנסיגה בקומת הגג ל1.80 מ' ממעקה הגג במקום 2 מ' המותרים כלפי רחוב דרך יפו עקב מגבלות תכנוניות כמו התכסית המתחייבת של הבניין כולו מכוח התוכנית המופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים ובהמלצת מח' השימור.

(-) בהתאם להמלצת מכון הרישוי לפעול בהתאם לתקנות החניה הארציות 1983 תקנה ז/2 ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ18.76 מקומות חניה ל-1 מקום חניה בגלל היותו של המבנה לשימור.

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 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

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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ומחלקת שיפוץ חזיתות באישורם מ21.0.2024 וסיומן עד גמר עבודות הבניה
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

יבגניה פלוטקין: בניין חדש תוך שמירת קירות קיימים בתחום מרקם לשמירה, זה מתוקף תמא 38 כיוון שזה בניין לשימור בניין בתוך מרקם לשמירה, אפשרות פיזית להסדיר חנייה וגם מגרש פינתי.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

(-) לאשר את הבקשה להריסת המבנה הפינתי הקיים מלבד 2 חזיתותיו הראשיות המיועד למרקם לשמירה ולהקמת מבנה חדש מכוח תמ"א 38 בן שש קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף המכיל חנויות בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ו-14 יח"ד בקומות העליונות.

(-) כולל הפרסומים הבאים:

א. תוספת קומה את מעבר למותר מכוח תמ"א 38

ב. תוספת שטח בשטח קומה טיפוסית קיימת מכוח תמ"א 38

ג. תוספת 14 יח"ד מכוח תמ"א 38 ובהתאמה למדיניות צפון פלורנטין

(-) כולל ההקלות הבאות:

א. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון

ב. ניוד וחלוקת זכויות באופן שווה בין הקומות לטובת שיפור תכנון.

ג. תוספת קומה נוספת במקום חמש קומות המותרות לטובת מיצוי זכויות באופן מיטבי ולהגעה לחתך הרצוי במגרשים פינתיים לפי התוכנית המופקדת.

ד. הקטנת הנסיגה בקומת הגג של מטר אחד ממעקה הגג במקום 2 מ' המותרים כלפי רחוב החלוצים עקב מגבלות תכנוניות כמו התכסית המתחייבת של הבניין כולו מכוח התוכנית המופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים ובהמלצת מח' השימור.

ה. הקטנת הנסיגה בקומת הגג ל-1.80 מ' ממעקה הגג במקום 2 מ' המותרים כלפי רחוב דרך יפו עקב מגבלות תכנוניות כמו התכסית המתחייבת של הבניין כולו מכוח התוכנית המופקדת ואי מימוש הבינוי בתוך קווי הבניין המותרים ובהמלצת מח' השימור.

(-) בהתאם להמלצת מכון הרישוי לפעול בהתאם לתקנות החניה הארציות 1983 תקנה ז/2 ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-18.76 מקומות חניה ל-1 מקום חניה בגלל היותו של המבנה לשימור.

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חנויות 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

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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ומחלקת שיפוץ חזיתות באישור מ21.0.2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	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	26-0489	תאריך הגשה	04/06/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	בלבן מאיר 7	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6974/80	תיק בניין	3576-007	
מס' תב"ע	1,2408, 2,691, 9,026 ג1	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר ירצקי	בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
מבקש	עינת סטולר	בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
בעל זכות בנכס	אמיר ירצקי	בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
בעל זכות בנכס	עינת סטולר	בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
עורך ראשי	אלינור אורן	אימבר 2, תל אביב - יפו 6436201
מתכנן שלד	איליה סדצקי	עדן שמואל 10, ירושלים 9758019

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכת תוקף היתר מס' 21-0936 שניתן בתאריך 10/11/2021 להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה המערבית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לו. התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך. ההיתר הנדון ניתן בתאריך 10/11/2021 ותוקפו עד לתאריך 10/11/2024. מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ומכאן ניתן להאריך את ההיתר 10/11/2027. הערה: למרות שתקנה 60א בוטלה בתיקון מיום 19.11.25, הרי שההיתר במקרה זה ניתן בתאריך 10.11.21 ומשכך ממשיכות לחול עליו התקנות הישנות. בהתאם להוראת התחולה, התיקון יחול על היתר אשר ניתן מיום התחילה ואילך, וכן על היתר אשר ביום התחילה (19.11.25) טרם חלפו 3 שנים מיום שניתן ההיתר. (קרי: התיקון חל על היתרים שניתנו החל מיום 19.11.2022 ותוקפם יהיה שש שנים).
--

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 07.06.2026)

אין צורך בתיאום
בקשה לחידוש היתר, לא מוטענת הגשה ולא נדרשת חו"ד

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 12.07.2026)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
צולם במקום

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 21-0936 , שניתן בתאריך 10/11/2021,
לשלוש שנים נוספות מתאריך 10/11/2024 עד לתאריך 10/11/2027.
בכפוף להערות והתנאים המפורטים של ההיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 21-0936 , שניתן בתאריך 10/11/2021,
לשלוש שנים נוספות מתאריך 10/11/2024 עד לתאריך 10/11/2027.
בכפוף להערות והתנאים המפורטים של ההיתר המקורי.

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

עמ' 440

מידע: רישוי: 26-0489 ת.בניין: 3576-007

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0020	תאריך הגשה	05/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	זולצר 4	שכונה	קרית שלום	
גוש/חלקה	6982/42	תיק בניין	3638-004	
מס' תב"ע	1, 2, 2691, 312, 3578, 874, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	504.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרן אור ארנלדס	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
מבקש	אמיר צור	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
מבקש	טל יוסקוביץ	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
מבקש	יובל לומברוזו	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
מבקש	חמוטל גור לומברוזו	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
מבקש	דינה צור	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
בעל זכות בנכס	קרן אור ארנלדס	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
בעל זכות בנכס	אמיר צור	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
בעל זכות בנכס	טל יוסקוביץ	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
בעל זכות בנכס	יובל לומברוזו	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
בעל זכות בנכס	חמוטל גור לומברוזו	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
בעל זכות בנכס	דינה צור	זולצר 4, תל אביב - יפו 6683456
עורך ראשי	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

בקשה לשינויים, הרחבה ותוספות בנייה ב-3 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור קיימות, וכן הוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, בבנין מגורים קיים בן 2 קומות הכולל 4 יחידות דיור. הבקשה כוללת: - הריסת יח"ד המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בשטח מורחב, כולל שיפור מיגון. - הרחבת 2 יח"ד בקומה הראשונה, כולל שיפור מיגון לכל אחת מהן. - תוספת חדרי יציאה לגג, הכוללת מדרגות פנימיות מתוך הדירות, בבנייה בו-זמנית. פיתוח המגרש כולל: - הריסת גדרות, פרגולה ומחסן בתחום המגרש. - הקמת גדרות בתחום המגרש לאורך גבולותיו. - הקמת מסתור אשפה. - ביצוע שבילים ופיתוח שטח.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין משותף למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סך הכל (טיפוס A+B ע"פ תוכנית

**הרחבות (2230) כעת מדובר בהריסה ובנייה של יח"ד המזרחית בקומת הקרקע.
ובהריסת ובניית יח"ד מזרחית ומערבית בקומה א' והוספת חדר יציאה על גג לכל אחת מהיחידות בבניה
בו זמנית.
המגרש הנדון גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב זולצר.**

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		52	1957	הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע (המזרחית) בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.
		5-136	1979	הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע (המזרחית) בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.
		5-181	1981	הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע (המערבית) בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.
02-1655	30/12/2002			החלטת ועדה לאשר את הבקשה לשינויים בפתחים ופתיחת דלת כניסה חיצונית בדירה המערבית בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים - לא הוצא היתר.
04-0504	05/05/2004			הבקשה מתייחסת לאישור מצב קיים לשינויים פנימיים וחיצוניים בדירה אחת בקומת קרקע בבית מגורים קיים בן 2 קומות ל 4 יחידות דיור, לאחר מספר היתרי בניה - להרחבה שהתקבלו ומיצו תוך 20-25 שנים האחרונות. בתאריך 13.03.2003 החליטה רשות הרישוי: "לאשר את הבקשה לשינויים בפתחים ופתיחת דלת כניסה חיצונית בדירה המערבית בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים, ביינהם שיפוץ הבניין. ניתנו 2 הארכות תוקף ולא הוצא היתר
22-1396	28/08/2022			לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 דירות בבניין מתוך 4 דירות קיימות והוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, שכן: 1. כוללת תוספת ממ"דים בעורף הדירות בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר של 4.55 מ' שאינה נחוצה למימוש הזכויות המותרות ומייצרת תכנון לא מיטבי לרבות הבלטת מרפסת גג מעל הקומה העליונה בבליטה דומה בגדר סטייה ניכרת.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				2. מוצעת בניה ללא רצף כלפי החזית באגף המזרחי עם עמודים לכיוון הרחוב בניגוד לנקבע בתכנית ללא הצדקה תכנונית לכך מאחר ו 2- דירות באותו אגף מוצעות להרחבה בזמנית שמאפשר לייצר חזית אחידה לכיוון הרחוב. 3. מוצע שביל גישה משותף במרווח המזרחי של המגרש החורג לעבר החלקה השכנה ללא הסכמת שכנים ולא ניתן פתרון חלופי בתחום המגרש בניגוד לנקבע בתקנות התכנית. 4. לא הוצגו רצועות גיבון ושבילי גישה משותפים ברוחב מקובל בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות. 5. הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות - בניגוד לנקבע בתקנות. 6. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין הכללת כל השטחים המקורים בחישוב לרבות שטח שנוצר בין העמודים כלפי חזית בדירה המזרחית בקומת הקרקע, שטח חדר המדרגות , ממ"דים והיטלי המרפסות ומהווה הגדלת השטח המוצע להרחבה מעבר למבוקש במפרט. 7. הוגשה בניגוד להוראות תכנית ג 1 לעניין חישוב שטח חדר המדרגות המשותף במניין השטחים הבנויים על הגג. 8. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין שטח החדרים, ללא פתרון אוורור עבור כל החדרים 9. השטח שנוצר מתחת לעמודי הממ"ד המוצעים בקומת הקרקע באגף המערבי לא נכלל במניין השטחים המותרים עבור דירה זו בניגוד לתקנות חישוב שטחים.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף , כאשר 3 מתוך 4 בעלי הדירות משתתפים בהרחבה וחתומים על הבקשה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ובוצע פרסום לפי 149 לחוק התכנון והבניה והתקבלה התנגדות מבעל הזכויות ברחוב זולצר 2.
נכסים - (ע"י טל נחשון 30.06.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 42 בגוש 6982 בבעלות פרטית.
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

התאמה לתב"ע 2230, 2691, טיפוס A+B שכונת קריית שלום.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יח"ד	126 מ"ר + 63 מ"ר = 189 מ"ר. (504*50% = 252 מ"ר) (252/4 = 63 מ"ר)	דירת קרקע מזרחית: 127 מ"ר - בהתאם למותר. דירה קומה א' מזרחית: 127 - בהתאם למותר. + שטח מבוקש על הגג. בהתאם למותר. דירה קומה א' מערבית 118 מ"ר בהתאם למותר + שטח מבוקש על הגג. (ראה פרק בניה על הגג) חישוב השטח לכל דירה כולל את החלק היחסי בחדר מדרגות.	
תכנית לקומה	50% משטח המגרש של 504 מ"ר השווים ל- 252 מ"ר	245 מ"ר (בהתאם למותר).	
קווי בניין	קדמי צפוני 2.0 מ' - לרח' זולצר 2.00 מ' - צידי מזרחי 2 מ' - צידי מערבי 4.55 מ' אחורי	2.6 מ' 2.00 מ' 3.32/2.95 מ' (ללא שינוי) 4.55 מ' - בהתאם.	
הוראות עיצוב ונספח בינוי	- הסדרת שבילים וגדרות בתחום המגרש להבטחת גישה מובטחת לכל הדירות	- הוסדר שביל גישה לבניין. - הוסדרה גדר היקפית. - גישה לכל חלקי החצר מובטחת לכך הדירות) מוצגת הריסת גדר	

בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכנית:	65% משטח הקומה בבניה בו זמנית	מבוקשת בניה בו זמנית ליחידה מזרחית ומערבית - סה"כ 62% לפי מדידה גרפית	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	2.70 - בהתאם למותר	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.20 מ'	
נסיגות בנייה מקו חזית קדמית:	2 מ'	2.17 מ' - בהתאם למותר.	
מיקום	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מתקנים טכניים:	ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר.	
מצללה:	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם. סה"כ 21 מ"ר	מוצעת מצללה לכל יח"ד סה"כ שטח המצללות עולה על 1/3 - כ- 21 מ"ר - בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
שטח המצללה	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	הוצגה פריסת גדרות: גדר צפופית: (לרח' זולצר): 1.00 מ' - גדר בנויה בהתאם להנחיות מרחביות גדר דרומית 1.50 מ' - גדר בנויה בהתאם להנחיות מרחביות גדר מזרחית: 1.50 מ' - גדר בנויה בהתאם להנחיות מרחביות גדר מערבית: 1.50 מ' בחלקה גדר בנויה ובחלקה העיקרי גדר קלה
מפלס כניסה קובעת	X	מדרכה במפלס (0.17- מ') 23.57 מ'. כניסה קובעת (0.00 מ') 23.74 מ'
חלחול	X	שטח חלחול 112 מ"ר לפי סגמת חלחול שהוצגה 17 מ"ר לחלחול המהווים 15%

הערות נוספות:

שביל תואם את השביל גישה שאושר למגרש גובל בזולצר 6 (מגרש 42) בהיתר מס'19-0006 משנת 2019. בתנאי טכני יצוין ששביל הקיים מאושר לפי היתר 19-0006.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	סטייה מטיפוס הבניה
2	בניה ללא רצף בקומת קרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר את ההקלה הנ"ל.
2	ניתן להמליץ על ההקלה. כמו כן, יצוין כי יחידת הדיור בקומת הקרקע שאינה נכללת בבקשה הנוכחית תוכל בעתיד להתרחב בהתאם לקווי ההרחבה המוצעים בבקשה זו, ובכך ייווצר רצף תכנוני ואדריכלי אחיד לאורך קומת הקרקע.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יובל קינן -	המתנגדת תניה לוין בעלת זכויות בכתובת זולצר 2 באמצעות עו"ד יובל קינן להלן טענותיה: 1. התוכנית המוגשת אינה משקפת את המצב בפועל. 2. יש לחייב בהיתר להקים גדר תקנית בינם לבין זולצר 2 טענות המתנגד פגיעה בזכויות קנייניות לטענתו, התוכנית פוגעת בזכויותיו הקנייניות, שכן היא מתייחסת לחלק מהמגרש בלבד ולא לכלל המגרש המשותף, דבר המונע ממנו לממש זכויותיו. [זולצר 22 PDF] חוסר התאמה לתוכנית התקפה המתנגד טוען כי התוכנית אינה תואמת את הוראות התוכנית התקפה, ולכן אינה יכולה לשמש בסיס להיתר בנייה. [זולצר 22 PDF] פגיעה בשווי הנכס לטענתו, התוכנית תפגע בשווי הנכס שבבעלותו, מאחר שהיא יוצרת מגבלות תכנוניות על החלקה שלו. [זולצר 22 PDF] הזיקה של המתנגד לחלקה המתנגד הוא בעל זכויות קנייניות בחלקה סמוכה (חלקה 2), הנמצאת באותו מגרש משותף עם החלקה המיועדת לבנייה (חלקה 4). החלקות נמצאות במגרש משותף, ולכן כל שינוי תכנוני בחלקה אחת משפיע על האפשרות לממש זכויות בחלקה השנייה. [זולצר 2 PDF], [זולצר 22 PDF]

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מומלץ לדחות את הטענה, שכן נציגי הפיקוח ביקרו בשטח, ולפי חוות הדעת שצורפה לבקשה, התוכנית המוגשת תואמת את המצב הקיים בשטח. 2. מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הגישה למגרש נשוא הבקשה הוסדרה מרחוב זולצר באמצעות מעבר בין המגרש הנדון לבין המגרש ברח' זולצר 6, בשביל המוסכם על בעלי הזכויות בשתי החלקות. הבקשה מוגשת עם תוואי גדרות בהיקף המגרש, כך שלא תתאפשר גישה או מעבר דרך המגרש ברח' זולצר 2. ככל שקיימת מחלוקת קניינית מול בעלי הזכויות בזולצר 2, יש לפנות לערכאות המתאימות - מדובר בחלקות נפרדות, וההרחבה המבוקשת אינה פונה לכיוון מגרש המתנגד ואינה פוגעת בשביל הגישה שבין זולצר 2 לזולצר 4. לא חל כל שינוי בשביל הגישה הקיים, והגדר של זולצר 4 ממוקמת בתוך תחומי המגרש עצמו.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 11.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 09.12.2025

מוצג מסתור אשפה תקין עבור 4 דירות

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 11.12.2025

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 של עץ בוגר כמפורט בטבלה זו, העץ בקרבת קו הבניין והבניה המבוקשת. עץ נוסף לשימור במגרש, שאר העצים אינם בוגרים. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2010 ₪. 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 1,310 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. שטח חלחול: תקין

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	10.00	3.00	כריתה	
2	הדר הלימון	4.00	15.00	3.00	כריתה	
3	שסק יפני	5.00	20.00	3.00	כריתה	2,010.00
4	ברסאיה (שפלה) מקרינה	5.00	15.00	1.00	כריתה	
5	שיח	3.00	5.00	2.00	שימור	
6	אזדרכת מצויה	10.00	47.50	3.00	שימור	2,988.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 10.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם נהרס וטרם החלו בעבודות בנייה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 30.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 42 בגוש 6982 בבעלות פרטית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ולהרחבת 3 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור קיימות בבניין מגורים בן 2 קומות, וכן הוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, המכילה:

- הריסת יח"ד המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בשטח מורחב, כולל שיפור מיגון.
- הרחבת 2 יח"ד בקומה הראשונה, כולל שיפור מיגון לכל אחת מהן.
- תוספת חדרי יציאה לגג ומדרגות פנימיות מתוך הדירות אל הגג, בבנייה בו-זמנית.

על המגרש:

- הריסת גדרות, פרגולה ומחסן בתחום המגרש.
- הקמת גדרות בתחום המגרש לאורך גבולותיו.
- הקמת מסתור אשפה.
- ביצוע שבילים ופיתוח שטח.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא רצף בקומת קרקע (מעל עמודים).
- סטייה מטיפול הבניה.

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

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה, שכן טענות המתנגד עוסקות בעיקר במחלוקת קניינית בין הצדדים ואינן רלוונטיות להיבטים התכנוניים הנבחנים במסגרת הליך זה. כמו כן, לא נמצא כי הבקשה גורמת לפגיעה תכנונית ממשית במתנגד.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	הצגת תשריט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27, בדבר אי-חלוקת הדירות העליונות.
8	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2010 ₪.

- | | |
|---|---|
| # | התנאי |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

- | | |
|---|--|
| # | התנאי |
| 1 | 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/העתקה 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 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, בהתאם להוראות ההיתר. |
| | אי-חלוקת הדירות העליונות, שכן הדירות בקומה השנייה והבנייה שעל הגג מהוות יחידת דיור אחת, ואין לחלקן ללא היתר כדין. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | 1. הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר. |
| 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 | 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 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

אלחנן זבולון: קריית שלום, הרחבות שינויים רגילים?
פרידה פיירשטיין: הוספנו בדראפט כמה עיכונים לגבי גדר קיימת בהתאם למאושר במגרש הגובל, בזולצר 6. הבקשה מאשרת רק את הבנייה המבוקשת בבקשה זו ולא שאר הבנייה הקיימת במגרש.
אלחנן זבולון: מאשרים את חוות הדעת של הצוות.

1. לאשר את הבקשה לשינויים ולהרחבת 3 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור קיימות בבניין מגורים בן 2 קומות, וכן הוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, המכילה:

- הריסת יח"ד המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בשטח מורחב, כולל שיפור מיגון.
- הרחבת 2 יח"ד בקומה הראשונה, כולל שיפור מיגון לכל אחת מהן.
- תוספת חדרי יציאה לגג ומדרגות פנימיות מתוך הדירות אל הגג, בבנייה בו-זמנית.

על המגרש:

- הריסת גדרות, פרגולה ומחסן בתחום המגרש.
- הקמת גדרות בתחום המגרש לאורך גבולותיו.
- הקמת מסתור אשפה.
- ביצוע שבילים ופיתוח שטח.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא רצף בקומת קרקע (מעל עמודים).
 - סטייה מטיפוס הבניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה, שכן טענות המתנגד עוסקות בעיקר במחלוקת קניינית בין הצדדים ואינן רלוונטיות להיבטים התכנוניים הנבחנים במסגרת הליך זה. כמו כן, לא נמצא כי הבקשה גורמת לפגיעה תכנונית ממשית במתנגד.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הצגת תשריט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27, בדבר אי-חלוקת הדירות העליונות.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2010 ש.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עמ' 451

מידע: 23-00543 רישוי: 25-0020 ת.בניין: 3638-004

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי 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

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, בהתאם להוראות ההיתר. אי-חלוקת הדירות העליונות, שכן הדירות בקומה השנייה והבנייה שעל הגג מהוות יחידת דיור אחת, ואין לחלקן ללא היתר כדין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	1. הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.
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	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0268	תאריך הגשה	24/03/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	בריכת שחיה שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	בר הופמן 3, בר הופמן 5, הרבי מבכרך 24, הרבי מבכרך 26	שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7016/156	תיק בניין	3306-022	
מס' תב"ע	9016, 2498, ע1, תמ"א/18/1/4	שטח המגרש	1,238.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואל מנדזיצקי	הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956
מבקש	רות טובה מנדזיצקי	הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956
בעל זכות בנכס	שמואל מנדזיצקי	הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956
בעל זכות בנכס	רות טובה מנדזיצקי	הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956
עורך ראשי	משה מרידור	בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

ביטול פרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לדירה בקומה העליונה לשם הוספת במה בגובה כ-1.0 מ' מפני מרפסת הגג לצורך סידור אזור עם בריכה וג'קוזי לאורך מרפסת הגג עם מדרגות והגבהת חלקי המעקה בכ- 1.0 מ'נוספים לצורך הסתרת הבניה בבניין קיים למגורים בן 7 ובנייה חלקית על הגג קומות מעל 2 קומות מרתף וסה"כ 55 יח"ד. * לפי בדיקת מחלקת הפיקוח, הבניה נבנתה בפועל שלא כדין.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים, בן 7 קומות עם בניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור. לפי חו"ד מחלקת הפיקוח, בניית הבמה עם בריכה וג'קוזי נבנתה בפועל ללא היתר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
03-0710	16/06/2003			היתר מקורי להקמת הבניין חדש למגורים בן 7 קומות עם המשך חדרי מדרגות וחדר מכוניות למעלית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עבור 53 יחידות דיור.
06-0155	25/01/2006	07-0029	18/01/2007	היתר לשינויים לגבי היתר להקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות עם המשך חדרי מדרגות וחדר מכוניות למעלית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עבור 53 יחידות דיור.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לפי התכנון החדש הבניין הוא בן 7 קומות עם בניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור.
09-0642	20/04/2009	09-0921	24/11/2009	היתר לשינויים כלפי היתרים שניתנו עבור הקמת בניין בן 7 קומות עם בניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור, הכוללים חלוקת הדירה בקומה השישית ל-2 דירות נפרדות, שביניהן: דירה בת 2.5 חדרים ודירה בת 4.5 חדרים עם מרפסות גג מקורות לסירוגין, ואיחוד של 2 דירות בקומת הגג ליחידת דיור אחת בת 4 וחצי חדרים, מרפסות גג ופרגולות עץ. בכל הדירות - חדרי שירותים וממ"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 56 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי המבקשים, המחזיקים בתת חלקה מס' 43. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

לפי **מדיניות עיצוב יפו** סעיף 7 :

7.13. ברicht שחיה תותר בשטח מרפסת גג שטוח בלבד, ולא על גג עליון (שישמר למערכות טכניות).

7.14. בריכת שחיה תבחן בתנאי נסיגה של 2.5 מ' כלפי החזית לרחוב.

7.15. הבריכה ומתקניה יהיו נסתרים מהרחוב.

ברicht שחיה וזיקוזי מוצעים **מעל במה מוגבהת בכ- 1.0 מ' מפני מרפסת הגג** בהיקף כ- 25% משטחה . פורסמה הקלה בגין הקמתם מעל מרפסת הגג.

כ"כ התכנון כולל גם הגבהת מעקה הגג הסמוך לבריכה באמצעות סורגים לצורך הסתרת הבריכה והמתקנים מהחזית לרחוב.

לפי התב"ע התקפה 2498, גובה הבניין ומספר קומות שמותר להקים - 5 קומות (כולל קומת הקרקע) בגובה שלא יעלה על 18 מ' מפני המדרכה הגבוהה מעל המגרש ועד תחתית מעקה הגג.

במסגרת היתר אושרה הקלה לתוספת 3 קומות (2 קומות מלאות וקומה עליונה חלקית), מעל 5 הקומות המותרות והבניין **אושר בגובה של כ- 22.80 מ' עד תחתית מעקה הגג, לעומת 18 מ' המותרים** ומפלס העליון של פיר המעלית והמשך חדרי מדרגות המוגנים, מתוכנן בגובה של 1.10 מ' מפני הגג העליון.

כך במסגרת היתר לבניין פורסמו הקלות לחריגה של 3 קומות מעבר למותר בתב"ע, חריגה בגובה של 4.8 מ' מעל הגובה המאושר בתב"ע ולהבלטת פיר מעלית וחדר מדרגות מוגן מפני הגג העליון. בהסתמך על ההקלות הנ"ל ניתן היתר.

כלומר הבקשה מהווה חריגה נוספת מעבר לחריגות שאושרו בהיתר וזאת כתוצאה מהוספת במה שגורמת להגבהת מרפסת הגג לטובת סידור אזור לבריכת שחיה וג'קוזי. שטח הבמה הינו 85.7 מ"ר המהווים 25% משטח מרפסת הגג של 337.2 מ"ר. **התכנון מהווה הגבהת גובה הבניין מעבר למאושר בחריגה נוספת כמפורט לעיל בשטח משמהותי ביחס לשטח מרפסת הגג שלא פורסמו.**

בתאריך 05/07/2026 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה שהסכים לפרק את חלקי הבמה ללא צורך.

הבקשה חזרה למילוי דרישות לסימון חלקי הבמה להריסה והוסף תנאי להיתר לפירוק חלקי הבמה כפי שסומנו במפרט להריסה לשם הקטנת שטחה לשימוש המצריך בלבד.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לבניית בריכה וג'קוזי במרפסת גג של קומה 7

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לבניית בריכה וג'קוזי במרפסת גג של קומה 7 והוסף תנאי לפירוק חלקי הבמה לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח.

תאריך הודעה אחרונה: 09/02/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 30.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.04.2026
נטען אישור פיקוד העורף על בסיס קיום מיגון קיים
מתאריך 25/5/25

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 30.09.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
הבנייה קיימת מעל 5 שנים ומגישים בדיעבד.

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.10.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 156 בגוש 7016 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה לסידור אזור לבריכת שחיה וג'קוזי במרפסת הגג הסמוכה לדירה בקומה העליונה בבניין
קיים למגורים בן 7 ובנייה חלקית על הגג, קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 55 יח"ד, כהקלה ל:
- בניית בריכה וג'קוזי במרפסת גג של קומה 7.

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	פירוק חלקי הבמה המסומנים להריסה במפרט הבקשה לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.

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 אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
2	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
3	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**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:**

יבגניה פלוטקין: אישור בריכת שחייה בדיעבד, פורסמה הקלה, בריכת השחייה קיימת בפועל בבניין כתוצאה מאזור של בריכת שחייה ג'קוזי, אנחנו לא ממליצים זה גורם להגבהת בניין נוספת.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0014 מתאריך 05/08/2026:

לאשר את הבקשה לסידור אזור לבריכת שחיה וג'קוזי במרפסת הגג הסמוכה לדירה בקומה העליונה בבניין קיים למגורים בן 7 ובניה חלקית על הגג, קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 55 יח"ד, כהקלה ל: - בניית בריכה וג'קוזי במרפסת גג של קומה 7.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 456
מידע: 24-00819 רישוי: 26-0268 ת.בניין: 3306-022

#	תנאי
5	פירוק חלקי הבמה המסומנים להריסה במפרט הבקשה לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
2	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
3	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.