09/09/2026
כ"ז אלול תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0015 תאריך: 26/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0463	0041-035	בני ברק 33	אלייד נדל"ן בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	25-0399	0374-036	הרכבת 36	סלע שובל בראל בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	40
3	25-0400	0384-005	הגר"א 5	בונלי בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	76
4	25-1456	0985-018	ברודצקי 18	הללי עוזני שפושניק	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	112
5	25-0723	0925-016	נמירובר 16	אמיר אבי יצחק	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	121
6	22-2020	0985-064	ברודצקי 64	ברודצקי אורבן בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	131
7	24-1268	2070-015	אלמגור 15	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	150
8	26-0709	0197-043	שדרות נורדאו 43	אריה קצב	שינויים חידוש היתר	172
9	24-1835	0060-021	יוחנן הסנדלר 21	אפרים עציוני	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	175
10	25-1070	0193-100	ארלוזורוב 100	ק.ש. יזום ופיתוח	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	189
11	26-0694	0010-007	מונטיפיורי 7	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	193
12	25-0927	0006-111	יהודה הלוי 111	החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירו	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	201
13	26-0486	0076-022	חיות פרץ 22	אבנר טפר בנינים בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	219
14	24-1359	0081-013	המכבי 13	מן המכבי בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	236
15	25-1239	0194-112	ז'בוטינסקי 112	רם מוגרבי ארדיטי 147	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	255
16	24-0177	0025-236	בן יהודה 236	בן-שלום בבן יהודה 236 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	264
17	24-1785	0130-013	רבינוביץ שפ"ר 13	בן שלום ברחוב שפר 13-15בתל	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	281

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
				אביב בע"מ		
18	24-1826	0130-015	רבינוביץ שפ"ר 15	בן שלום ברחוב שפר 15-13בתל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	296
19	26-0670	0045-015א	לבונטין 15א	יובל גטניו	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	311
20	25-0639	4043-010	רצון 10	דובי יפה עזרא	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	314
21	24-1583	0761-009	ניר עם 9	יוסף משולם	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	323
22	22-1670	0513-022	שדרות יהודית 22	אבי שמר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	332
23	25-0021	0041-014	בני ברק 14	חן מנדרין בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	344
24	25-0294	3059-029	שבטי ישראל 17	מצלאוי חברה לבנין בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	355
25	25-0305	3001-001	שדרות ירושלים 1	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	תוספות בניה בריכת שחיה	370
26	24-0595	0039-008	יסוד המעלה 8	טובי גרש	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	376
27	24-1322	0414-120	דרך שלמה 120	מיכאל בורוכוב	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	388
28	24-0039	0033-003	וולפסון 3	אורה שאוליאן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	401
29	26-0415	3070-005	הלוי משה 5	נירה קניגל	שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	417
30	24-1506	0172-006	מזרחי 6	נתן חכים	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	421
31	24-0596	0173-015	קישון אפרים 15	שרי מלץ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	441
32	24-0352	0177-001	סמטת השוק 1ב	יצחק טרכטנגוט	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	459
33	23-0014	0003-067	נחלת בנימין 67	מ.י.מ 24 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	467

09/09/2026
כ"ז אלול תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0015 תאריך: 26/08/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו 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	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש 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 למ מ וסגן ראש העירייה	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0463	**תאריך הגשה**	02/03/2025	
מסלול	**בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה**	**בניה חדשה ציבורי תעסוקה**	**מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון) פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/ גשרים**	

כתובת	**בני ברק 33, הגר"א 17, הגר"א 17א**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	6894/64	**תיק בניין**	0041-035
מס' תב"ע	4378, ע1, תמ"א/1, תעא/4378	**שטח המגרש**	3,373.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלייד נדל"ן בע"מ	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אהוד כסיף	הגר"א 17, תל אביב - יפו 6602435
בעל זכות בנכס	גנית מייזליץ כסיף	הגר"א 17, תל אביב - יפו 6602435
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	הגר"א 15, תל אביב - יפו 6602433
בעל זכות בנכס	ר.ביסה בע"מ	הגר"א 17, תל אביב - יפו 6602435
בעל זכות בנכס	נוילנד השקעות בע"מ	הגר"א 17, תל אביב - יפו 6602435
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניב אזרד	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
מורשה חתימה מטעם המבקש	תמיר דגן	ששת הימים 30, בני ברק 5120261

מהות הבקשה: (פאני רז)

1. הקמת שש קומות מרתף (המשותפות עבור כל המתחם – בקשות מקבילות) המכילות בחלקה הנידונה:

- **<u>בקומת מרתף (6-):</u>**

14 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים בחלל כפול, חדרי משאבות בחלל כפול, חדרי חשמל, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין מס. שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים.

- **<u>בקומת מרתף (-5):</u>**
13 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, פירי מערכות, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים.
- **<u>בקומת מרתף (-4):</u>**
15 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, פירי מערכות, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, ומבואה המכילה מעלית משא לשירות המסחר.
- **<u>בקומת מרתף (-3):</u>**
13 מחסנים דירתיים, מחסן אחד למסחר, מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, מבואה המכילה מעלית עבור שמונה נוסעים לשימוש לתעסוקה, חדרי חשמל, חדר תקשורת, מבואת מעלית עבור מרתפים המכילה שתי מעליות – כל אחת עבור 17 נוסעים, מבואה עבור בניין שתיים המכילה חדר מדרגות, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, ומבואה המכילה מעלית משא לשירות המסחר.
- **<u>בקומת מרתף (-2) (בחלקה בחלל כפול):</u>**
20 מחסנים דירתיים, חניה תפעולית, חדר טרנספורמציה, חדר מגופים, חדר מונים, חדר אשפה גושית למגורים, חדרי שנאים, חדר גנרטור חירום, חדר סולר, חדר אשפה למסחר, מחסן עבור מבנה ציבור כולל מרחב מוגן עם גישה דרך מעלית ומבואה נפרדת, חדר אשפה נוסף למסחר עם מעלית פינוי אשפה, חדר דחסניות, חדר פנאומטי, חדר דחסן קרטונים, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למבנה ציבור וחדר אשפה למבנה תעסוקה, חדר טרנספורמציה של חברת החשמל, חדרי מונים, חדרי שנאים, חדרי גנרטור וחדרים טכניים.
- **<u>בקומת מרתף חלקית (-1):</u>**
15 מחסנים דירתיים, חדר כבלים של חברת החשמל, חדר מגופים, גרעין עבור בניין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, מקומות חניה עבור אופניים עם גישה דרך רמפה ייעודית לאופניים, מלתחות גברים ומלתחות נשים, מעלית משא למסחר ופירים טכניים.

2. הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור, המכיל:

- **<u>בקומת קרקע (עבור מסחר):</u>**
רמפה דו-סטרית עבור ירידה למרתפי חניה בתכסית הקומה, רמפת כניסה לאופניים, לובי כניסה עבור משרדים המכיל מעלית, מדרגות ומבואה, מבואה ומעלית לפינוי אשפה, שתי יחידות עבור מסחר, לובי כניסה למגורים המכיל מבואה, חדר דואר, ארונות שירות למערכות משותפות, וגרעין המכיל חדר מדרגות, שלוש מעליות – כל אחת עבור 13 נוסעים, ומרחב מוגן עבור המסחר.
- **<u>בקומה ראשונה (עבור מגורים, מבנה ציבור ותעסוקה):</u>**
משרד המכיל מרחב מוגן, שירותים, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס העליון בקומה השנייה, מעלית פנימית עבור שמונה נוסעים וחללי עבודה, מרחב מוגן קומתי, גישה לקומה דרך חדר מדרגות כללי בלבד, אחסנה עבור מבנה ציבור, מטבחון וחדר הנהלה למבנה ציבור, חדרי שירותים, מעבר לבניין מספר שתיים, ו<u>מפלס תחתון עבור ארבע יחידות דיור</u> בקומה מעל (ללא גישה בקומה זו).
- **<u>בקומה שנייה (מגורים ותעסוקה):</u>**
מפלס עליון עבור משרדים המכיל מטבחון, חדרי ישיבות, שירותים וחלל עבודה משותף. גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, שלוש מעליות, חדר אשפה עם שוט אשפה, ארון דוודים, שני מרחבים מוגנים קומתיים נפרדים המשרתים <u>שש יחידות דיור בקומה</u> – מתוכן ארבע יחידות דיור הן דירות דופלקס עם מפלס תחתון בקומה שמתחת. לכל יחידה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.

- **<u>בקומות שלוש עד ארבע-עשרה (מגורים):</u>**
שני מרחבים מוגנים קומתיים המשרתים תשע יחידות דיור בכל קומה <u>(108 יחידות דיור בסך הכול)</u>, כל אחת עם מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.
- **<u>בקומות חמש-עשרה עד תשע-עשרה (מגורים):</u>**
שני מרחבים מוגנים קומתיים המשרתים שש יחידות דיור בכל קומה <u>(42 יחידות דיור בסך הכול)</u>, כל אחת עם מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.
- **<u>בקומה עשרים (מגורים):</u>**
מרחב מוגן קומתי אחד המשרת <u>ארבע יחידות דיור</u> בקומה, המכילות:
  - **שתי יחידות דיור עם מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון.**
  - **שתי יחידות דיור עם מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ובריכת שחייה פרטית המקורה בחלקה.**
- **<u>בקומה עשרים ואחת (קומה טכנית):</u>**
מאגרי מים, חדר משאבות, וגג טכני משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי
- **<u>לכל גובה קומות הבניין :</u> גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות, 3 מעליות , חדר אשפה עם שוט אשפה , ארון דוודים ופירים משותפים למערכות טכניות;**

3. הקמת בניין חדש (בניין מספר 2, חזית לרחוב הרכבת) לייעודים של מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור – בניין בן 28 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, וקומת גג טכנית. הבניין מכיל:

- **<u>בקומת קרקע (מסחר ומבנה ציבור):</u>**
מבואת כניסה עבור מבנה ציבור הכוללת משרדים, חדרי ישיבות, חדרי שירותים, חלל רב-תכליתי, מרחב מוגן קומתי, גרעין הכולל חדר מדרגות ושלוש מעליות נפרדות.
יחידה אחת למסחר הכוללת מעלית לפינוי אשפה.
מסדרון מילוט עם גרם מדרגות מהמרתף וחדרים טכניים.
לובי כניסה למשרדים הכולל חלל פתוח ומרחב מוגן קומתי.
- **<u>בקומת ביניים:</u>**
מרחב מוגן קומתי עבור מבנה ציבור עם מבואה ומחסן עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
- **<u>בקומה ראשונה (מבנה ציבור):</u>**
שטח ציבורי בכל הקומה, המחובר ברצף בינוי לשטח הציבורי בקומה הראשונה של בניין מס'1. כוללת שני מרחבים מוגנים קומתיים, חדרים רב-תכליתיים, אולמות שיקום, מטבח ומטבחון, שירותים, מחסן, מרחב מוגן קומתי, מעלית משא ושתי מעליות נוסעים (8 נוסעים כל אחת), עם גישה מגרם מדרגות ראשי של הבניין.
- **<u>בקומות 2 עד 26 (משרדים):</u>**
חלל פתוח עבור משרדים.
- **<u>בקומה חלקית 27 (משרדים):</u>**
חלל פתוח עבור משרדים ומרפסת גג לא מקורה.
- **<u>בקומת גג טכנית:</u>**
קומה עבור מערכות טכניות משותפות לתפקוד הבניין, לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, חדר חשמל, חדר תקשורת, עם גישה מחדר מדרגות כללי.
- **<u>לכל גובה הבניין:</u>**
גרעין הכולל חדרים טכניים, מבואה, ועשר מעליות (עבור 24 נוסעים כל אחת) עם עצירה בקומות 2 עד 27.בנוסף, שתי מעליות נוספות (עבור 12 ו-13 נוסעים) עם תחנות עצירה בכל קומות המרתף. שני מרחבים מוגנים קומתיים נפרדים, שירותי גברים, שירותי נשים וחדר חשמל.

<u>על המגרש:</u> זיקות הנאה למעבר הציבור בן המבנים ולאורך החזית המסחרית לרחוב הגר"א נטיעות ופיתוח שטח;

מצב קיים:

מגרש ריק לאחר ביצוע הריסה בהתאם להיתר 22-1367

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0399	2025			מדובר בבקשה מקבילה בתא שטח 102 (מתחם סולומון) :עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש (בניין מספר ארבע הגובל ברחוב הרכבת מצפון , תא שטח 102) לתעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 23 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר , והקמת בניין חדש (בניין מספר חמש הגובל ברחוב הרכבת מצפון , תא שטח 102) למגורים ומסחר – בן 15 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר עבור 105 יחידות דיור סך הכל . בקומת הקרקע: רמפה לכלי רכב לגישה למרתפי חניה , רמפה עבור אופניים. בקשה טרם נדונה בוועדה
25-0400	2025			מדובר בבקשה מקבילה בתא שטח 101A ו תא שטח 101B (מתחם הגר"א) : עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש (בניין מס. 3 הפונה לרח' הגר"א ולרח' הרכבת במרכז המתחם) לתעסוקה מגורים, מבנה ציבור ומסחר בן 33 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע למסחר עבור 112 יח"ד על המגרש: זיקות הנאה למעבר הציבור בן המבנים נטיעות ופיתוח שטח; בקשה טרם נדונה בוועדה
22-1485	08/09/2022	22-1367	18/12/2022	היתר עבור הריסה כל הבנייה במגרשים לרבות מבנה בעל 3 אגפים, אחד בעל 4 קומות, השני בעל 2 קומות ו- 2 קומות מרתף, השלישי בעל קומה אחת. שטח הריסה :12,611.00 מ"ר

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלים , <u>נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.</u>

<u>הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.05.2024)</u>

<u>המלצה לתת היתר</u>

תצ"ר 2882/2020 נרשמה בטאבו ב-7/2023

ענת איבגי 08/03/2026

גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ ח.פ. 51053213 הינה הבעלים הרשומים ביחד עם בעלים רשומים נוספים של המקרקעין הידועים כחלקה 64 (לשעבר חלקות מקור 7,8,12,15,16,58) בגוש 6894 המסומנים כתאי שטח A100 ו- B100 הידועים גם כ"מתחם בני ברק" בתב"ע והמצויים בין הרחובות הרכבת מצפון, הגר"א מדרום, בני ברק ממזרח וסולומון ממערב

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה גרפוליט ביום 21.05.2018 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות

ביום 13.11.2019 נחתם הסכם מכר בין גרפוליט לבין אלייד מגורים ומתחם הרכבת, לפיו מכרה גרפוליט את מלוא זכויותיה במקרקעין, בין היתר, גם את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של גרפוליט על פי כתב ההתחייבות לאלייד מגורים ולמתחם הרכבת ולפיכך רשומה לטובתן הערת אזהרה לפי סעיף 126

ביום 7.4.2021 נחתם חוזה מכר לפיו מכרה מתחם הרכבת מחצית (50%) מזכויותיה במקרקעין לכלל ביטוח ולכלל פנסיה ולפיכך נרשמה לטובתן הערת אזהרה לפי סעיף 126

ביום 07.01.2020 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/4378 (507-0336123) "מתחם הגר"א" - החלה בין היתר על המקרקעין ועל מקרקעין נוספים ובמסגרתה ניתן להקים על חטיבת הקרקע 3 מתחמים חדשים הכוללים 5 בניינים לשימוש מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים

ברצון החברה לקדם פרויקט, בהתאם לתב"ע, להקמת שני בניינים בתא שטח A100: בניין מס' 1 בן 19 קומות בדופן הפונה לרח' הגר"א, לשימוש מגורים ותעסוקה ובניין מס' 2 בן 35 קומות בדופן הפונה לרח' הרכבת לשימוש מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, ולהקים, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,398 מ"ר עיקרי + 280 מ"ר שירות לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע בבניין מס ' 2 שייבנה בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, ופרוגרמה, (להלן: "המבנה הציבורי").

כמו כן החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי יוקמו וירשמו ע"ש העירייה 22 (סה"כ חניות בכל חטיבת הקרקע) מקומות חניה תת קרקעיים בחניון הפרויקט על ידי החברה ושאר בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע, אשר מוקמו בקומת מרתף 2-, (להלן: "חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה בדרך של הצמדה ייחודית במסגרת רישום הבית המשותף, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.

החברה מתחייבת לבצע, הכנות שיכללו תשתית לחיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות עבור כבילה לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה וזאת בהתאם להנחיות המפורטות בנספח לחוזה ההקמה.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בהתאם להוראות התב"ע 4378 תוכננה בניה מעל החלק ביעוד דרך בקומות 1 ו-2 בגבול המגרש המזרחי, לכיוון רחוב בני ברק.

טרם נחתם הסכם הקמה – חתימה על ההסכם הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

התצ"ר נרשמה ונרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה בגין אי עשיית עסקה.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

<u>להלן ההתייחסות להשלמת הדרישות לפתיחת הבקשה:</u>

1. שטחי הציבור בפרויקט סומנו בתכניות בצבע כתום בתכנית קומת קרקע וקומה א'.
2. שטחי הממ"מ/מחסנים סומנו בתכנית בצבע כתום בקומת המרתף.
3. העוגנים סומנו וצויינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
4. הוטען ונמסר מקור של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. התקבל אישור המפקח העירוני .
6. שטח ההפקעה וזיקת ההנאה סומנו וצויינו בתכנית הבקשה בהתאם לתכנית לפני רישום התצ"ר.
7. הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות לחלקת הדרך.
8. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי
9. הוטען אישור יועץ נגישות
10. הוטען יועץ מיגון.
11. הוטען אישור יועץ בטיחות

התאמה לתב"ע (תוכנית תא/4378 (2019) תעא 4378 (2023), ע1 תא שטח 100A , בניינים 1 ו 2 ותא שטח 100B עבור שצ"פ.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים:	2 בנינים (מבנה 1 (מעורב שימושים, עיקרו מגורים), מבנה 2 (תעסוקה))	2 בנינים : בניין 1 (הדרומי בקרן רחובות הגר"א ובני ברק) עבור מסחר , תעסוקה מבנה ציבור ומגורים. בניין 2 (הצפוני במגרש): עבור מסחר, מבנה ציבור ומשרדים.	

שטחי בניה מותרים מעל הקרקע (4378)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים למגורים עבור בניין 1	10,362 מ"ר תוספת 8 מ"ר ליח"ד עבור הקמת ממ"ק: 148 יח"ד * 8 מ"ר = 1148 מ"ר סה"כ עיקרי למגורים: 11,546 מ"ר עיקרי למגורים	10,362.75 מ"ר עיקרי למגורים (בבניין 1 בלבד).	
שטחים עיקריים למסחר בבניינים 1 ו 2 :	762 מ"ר עיקרי למסחר	638.67 מ"ר עיקרי למסחר (בניין :439.29 מ"ר) בניין 2: 199.38 מ"ר)	
שטחים עיקריים עבור מוסדות ציבור בבניינים 1	1,398 מ"ר עיקריים עבור בניני ציבור.	1397.64 מ"ר עיקריים עבור בניני ציבור (בניין :221.08 מ"ר) בניין 2: 1176.56 מ"ר)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ו 2 :			
שטחים עיקריים לתעסוקה. (בניין 2)	22,074 מ"ר עיקריים לתעסוקה.	22,072.82 מ"ר עיקרי לתעסוקה.	
סך הכל שטח עיקרי מותר	35,744 מ"ר (כולל תוספת עיקרי עבור תכנון ממ"קים).	34,471.84 מ"ר עיקרי סך הכל בהתאם למותר.	
שטחים עבור מרפסות למגורים בבניין 1 :	4,452 מ"ר סה"כ עבור מרפסת מרפסת עד 12 מ"ר ליח"ד (במסגרת השטחים מעל).	1658.18 מ"ר ומבוקשות מרפסות מעל 12 מ"ר למגורים	- מרפסות מעל 12 מ"ר המבוקשים על ידי הקלה שניתן להמליץ לאשר (הקלה מספר 13 בהמשך).
שטחי שירות למגורים עבור בניין 1 :	2,590 מ"ר שירות למגורים.	2584.1 מ"ר שירות למגורים (בבניין 1 בלבד).	
שטחי שירות לתעסוקה (בניין 2):	5,519 מ"ר שירות לתעסוקה	5,515.49 מ"ר שירות לתעסוקה.	
שטחי שירות עבור מבני ציבור בבניינים 1 ו 2 :	280 מ"ר שירות עבור מבני ציבור	280 מ"ר מבנה ציבור.	
שטחי שירות למסחר בבניינים 1 ו 2 :	190 מ"ר שירות למסחר.	5.18 מ"ר	
סך הכל שטחי שירות מותרים	8579 מ"ר סך הכל.	8384.78 מ"ר סך הכל בהתאם למותר.	
תכסית עבור בניין 2+1:	60% משטח המגרש שטח מגרש של 2,873 מ"ר השווים ל 1723.8 מ"ר	1,983 מ"ר המהווים 69%.	9% השווים ל 259.2 מ"ר שמבוקשים ע"י הקלה להגדלת התכנית וניתן להמליץ לאשר (הקלה מספר 1 בהמשך).
תכסית גג:	במבנה 1 למגורים: 65% * 716 מ"ר = 465.4 מ"ר (במסגרת סל השטחים המותרים). במידה ולא ניתן	במבנה 1: 512 מ"ר השווים ל 71.5%.	46.6 מ"ר , ו 6.5% שניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית המאפשרות לנצל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לממש את כל זכויות הבניה. בקומה זו ניתן להגדיל את התכסית ל- 75% במסגרת השטחים המותרים. במבנה 2 לתעסוקה : תכסית קומת הגג העליון תהיה עד 75% השווים ל : 75% *1138= 853.5 מ"ר (במסגרת השטחים המותרים)	במבנה 2: 871 מ"ר תכסית קומת הגג העליון 76.5%	את הזכויות בתכסית עד 75%. -1.5% מעבר למותר המבוקשים כהקלה להגדלת התכסית במסגרת השטחים המותרים וניתן להמליץ לאשר (הקלה מספר 3 בהמשך).
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:	בניין 1: 73 מ' בניין 2: 140 מ'	בניין 1: 85.5 מ' בניין 2: 140 מ'	12.5 מ' פורסמה הקלה עבור הגבהת הבניין - שמומלץ לאשר (ראה הקלה מס. 4 בהמשך)
מספר קומות:	בבניין 1: 19 קומות (כולל קומת קרקע וגג טכני) בבניין 2: 35 קומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).	בבניין 1: 22 קומות (כולל קומת קרקע וגג טכני) בבניין 2: 30 קומות (כולל קומת קרקע וגג טכני)	-3 קומות המבוקשות על ידי הקלה שמומלץ לאשר (ראה הקלה מס. 5 בהמשך) ,
גובה קומה:	גובה קומה מסחרי/לובי: 6.00 מ' גובה קומת מגורים: 3.50 מ' גובה קומה ציבורית/משרדים :3.80 מ' גובה קומה טכנית לא יעלה על 4.00 מ' (בניין 1) גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים : 6.00. מ'	גובה קומה מסחרי/לובי: 6.80 מ' גובה קומת מגורים: 3.50 מ' בהתאם למותר גובה קומה ציבורית/משרדים :3.80 מ' ובחלקה 4.50 מ' גובה קומה טכנית : 7.00 מ' גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים : 8.00 מ'	-0.80 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר (ראה הקלה מספר 6). - 0.70 מ' עבור במבנה ציבור המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר (ראה הקלה מספר 7). -3.00 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר (ראה הקלה מספר 8). - ניתן להמליץ רק עד גובה 4.50 מ' ויש להנמיך. -2.00 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר (ראה הקלה מספר 9).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	60,269 מ"ר.	מבוקשים 58,548.22 בהתאם למותר (שטח של 414.18 מ"ר מנוייד לבקשה הגר"א 5 (בקשה מספר 25-0400 שניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית.)	

צפיפות/שימושים ותמהיל דירות (4378, תעא 4378)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים (4378, תעא 4378):	בקומת קרקע כל השימושים המותרים למסחר, ציבור ומגורים בתא שטח 100A- בניין מס' 1 יותרו שימושי תעסוקה בקומות 2-1- בתנאי הקמת גרעין וכניסה נפרדת לשימושים אלו. בשתי קומות המסחר תותר הבלטה של הבינוי מעבר לקו בניין לכיוון רח' בני ברק ורח' סלומון בהתאמה שלא תעלה על 2.20 מ' ובתנאי שגובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו. שימושי מסחר: מסחר קמעוני, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי (לרבות שימושים סחירים) מגורים: שטחי שירות למגורים שימושים ציבוריים: קהילה, בריאות, רווחה, דת, חינוך ומשרדים עירוניים עבור השטחים.	בהתאם למותר , בבניין 1 הוצג גרעין נפרד לתעסוקה המבוקשת בקומה 1 אשר בולטת ב 2.20 מ' מעבר לקו בניין בהתאם להוראות התוכנית. בניין 1 ו בניין 2 מכילים שטחי מסחר בהתאם למותר. מגורים: שטחי שירות למגורים בהתאם למותר. שימושים ציבוריים: : בניין 2 מכיל מבואה ושטחי ציבור בקומת הקרקע , בקומה 1 מתחברים שטחי הציבור עם קומה 1 של בניין 2 בהתאם למותר.	
צפיפות: (תא/4378)	בבניין 1 :148 יח"ד.	בבניין 1 : 148 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ לשלושת המגרשים 371 יח"ד למגורים	סה"כ לשלושת המגרשים 371 יח"ד למגורים (כולל בקשות מקבילות בבניין 3: 118יח"ד בבניין 5: 105 יח"ד)	
תמהיל דירות ע"פ תוכנית עיצוב: תעא 4378	סה"כ לשלושת המתחמים: 20% דירות קטנות ששטחן העיקרי לא יקטן מ- 50 מ"ר שטח עיקרי. השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים לא יפחת מ- 70 מ"ר. תמהיל ע"פ תוכנית עיצוב: עבור 371 יח"ד לכל הפרויקט: 93 יח"ד בממוצע 50 מ"ר 74 יח"ד בממוצע 60 מ"ר 90 יח"ד בממוצע 70.7 מ"ר 79 יח"ד בממוצע 83.6 מ"ר 34 יח"ד בממוצע 115.1 מ"ר	סה"כ: 70 מ"ר. תמהיל ע"פ תוכנית עיצוב: עבור 371 יח"ד לכל הפרויקט: 102 יח"ד בממוצע 50 מ"ר 66 יח"ד בממוצע 60 מ"ר 90 יח"ד מעל 70.7 מ"ר 79 יח"ד בממוצע 83.6 מ"ר 34 יח"ד בממוצע 115.1 מ"ר	9 יח"ד מעבר למצוין בתוכנית עיצוב בממוצע 50 מ"ר בסטייה מתמהיל. מאושר ע"פ חו"ד מחלקת תכנון. 8 יח"ד פחות מהמצוין בתוכנית עיצוב בממוצע 60 מ"ר בסטייה מתמהיל. מאושר ע"פ חו"ד מחלקת תכנון. בהתאם לתוכני עיצוב. בהתאם לתוכני עיצוב. בהתאם לתוכני עיצוב.
קווי בניין: (תא/4378)	קווי הבניין יקבעו על פי המוצג בתשריט הבינוי. לרחובות הגובלים קו בניין- 0 בניין 1:	בניין 1:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קו בניין קדמי דרומי -לרח' הגר"א: קו בניין 0 (אחרי הפקעה) קו בניין קדמי מזרחי -לרח' בני ברק: קו בניין 0 (בקרקע). בקומות 2-1 בליטה של 2.20 מ' (לתעסוקה)- לפי הערה לטבלה 5. קו בניין צידי צפוני: בקרקע: 12 מ' בקומות 2-1: בניה ברצף עם בניין מס. 2 באזור החפיפה בין הבניינים.(כמסומן בתשריט). בקומות 22-3: 12 מ' קו בניין צידי מערבי: 0 מ' (כמסומן בתשריט) בניין 2: קו בניין קדמי צפוני לרח' הרכבת:-0 (אחרי הפקעה) קו בניין צידי (מזרחי): קו בניין 4.15 מ' קו בניין צידי (מערבי): בקרקע 4.89 מ' בקומות 2-1: בניה ברצף עם בניין מס. 1 באזור החפיפה בין הבניינים (כמסומן בתשריט). בקומות 21-3: 4.89 מ' קו בניין קדמי דרומי (לשפ"פ) קו בניין 0 (אחרי הפקעה)	לרח' הגר"א: קו בניין 0 -בהתאם להוראות התוכנית. לרח' בני ברק: קו בניין 0 בקומות 2-1 בליטה של 2.20 מ' (לתעסוקה)- לפי הערה לטבלה 5. קו בניין צידי צפוני: בקרקע: 12 מ' בקומות 2-1: בניה ברצף עם בניין מס. 2 באזור החפיפה בין הבניינים.(כמסומן בתשריט). בקומות 22-3: 12 מ' קו בניין צידי מערבי: 0 מ' (כמסומן בתשריט)- בהתאם להוראות התוכנית. בניין 2: קו בניין קדמי צפוני לרח' הרכבת קו בניין 0 קו בניין צידי (מזרחי): 4.15 מ' קו בניין צידי (מערבי): בקרקע 4.89 מ' בקומות 2-1: בניה ברצף עם בניין מס. 1 באזור החפיפה בין הבניינים (כמסומן בתשריט). בקומות 21-3: 4.89 מ' בהתאם להוראות התוכנית.	
מרחק בין בניינים	17 מ' בין מרחק 2 ל- 3 (כמסומן בתשריט) 10 מ' בין מבנה 2 ל- 1 (כמסומן בתשריט)	18 מ' 10 מ'	

בניה תת קרקעית מכח תוכנית 4378 , ע'1, תעא/4378 תא שטח 100A.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות (4378)	7 קומות	6 קומות	
גובה קומה (4378) ,ע/1)	מרתף עליון : 7.00 מ' מרתף (-2) : 4.00 מ' שאר הקומות: עד 3.50 מ'.	מרתף עליון : 7.00 מ' מרתף (-2) : 4.00 מ' שאר הקומות: עד 3.50 מ'.	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ שטח נלווה למסחר או מבנה ציבור / שטחם טכניים לתפקוד הבניין..	בהתאם למותר (כמפורט בתיאור הבקשה מעל).	
שטחים עיקריים (4378)	500 מ"ר	ללא שטח עיקרי במרתפים.	
שטחי שירות (4378)	16,594 מ"ר	15,426 מ"ר	1168 מ"ר שלא נוצלו
שטח חלחול (4378)	15% לפחות משטח המגרש השווה ל 505.95 מ"ר	510 מ"ר השווים ל 15.1% בהתאם למותר.	
התאמה להוראות תוכנית עיצוב לתכנון בתת קרקע	שטחים משותפים בתת הקרקע: בתת הקרקע יתוכננו מרתפי החניה כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. לכל בניין יתוכננו שטחים משותפים בתת הקרקע ובעל קרקע, כדוגמאת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כניסות לחניה: הכניסות לחניון תתאפשרנה באמצעות שתי רמפות	בהתאם למותר. בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הממוקמות בדופן הדרומית והמזרחית של המגרש, הרמפות בתחום נפח הבניין והשיפוע מתחיל מקו הבניין. מהרמפה המזרחית תתאפשר כניסה לרכבי תפעול ואשפה. חניית אופניים: מתקני חנייה לאופנים ימוקמו בקומת הקרקע בשטח הפיתוח וכן קומה תת קרקעית יעודית. כ- 10% בקומת הקרקע ו- 90% בקומת תת הקרקע היעודית. דרכי גישה ותנועה: הכניסה לקומה הייעודית תעשה מרמפה מכיוון מזרח מרח' בני ברק קומות המרתף יכללו גם שטחי שירות ושינוע עבור המסחר. בין המבנים יוקצו בקומת הקרקע שטחי מעבר להולכי רגל	בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	
תנועה:	ראה חו"ד מכון רישוי	ראה חו"ד מכון רישוי	
בניה בשלבים:	קומות המרתף ככלל הדרישה שקומות המרתף יבנו בהינף יד אם לא יתאפשר לבנות בהינף יד קומות המרתף יבנו בשלביות לפי הוראות המפורטות בתוכנית ומבטיחות תפקוד תקין של הפונקציות במרתף המשרתות את המבנים. מבניים עילאיים יבנו כל מבנה בנפרד וככל הניתן במקביל.	הוכנס תנאי בהיתר הכולל הוראות מפורטות לשלביות הבניה לפי הוראות התוכנית.	

התאמה להוראות תוכנית עיצוב תעא 4378

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי ציבור **מילוט בשטח הסחיר:** **שטחי ציבור בנויים:**	שטחי הציבור יהיו רציפים וורגולרים, מערכות התנועה יהיו נפרדות ועצמאיות (גרמי מדרגות ומעלית) עבור מילוט. יתוכננו עם מערכות נפרדות מהמבנה הסחיר, לרבות מים, ביוב, חשמל, מיזוג אויר, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות ולמעט המערכות שיהיו משותפות למבנה הסחיר ולשטחי הציבור: 1.גנרטור חירום, 2.מאגר מים. 3. אחר כמופיע בהסכם ההקמה יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כחלק ממניין השטחים הציבוריים בתכנית, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו לא תותר הקמת קומות טכניות למבנה הציבורי. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים. אוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות מנדפים: מנדפים עבור המסחר יעברו באופן עצמאי ונפרד בפירים העולים ישירות לגג המבנים.	שטחי הציבור הינם רציפים, מערכות תנועה רציפות ועצמאיות. הוצג תכנון עבור מילוט. הוכנס כתנאי להיתר -להכניס הסעיפים בהסכם הקמה. בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	
מרפסות:	תותר בניית מרפסת לכל יח' המגורים לפי שטח ממוצע	חלק מהמרפסות מתוכננות בשטח של עד 14 מ"ר שניתן	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של 12 מ"ר בהתאם	לאשר כהקלה.	
	המרפסות לא יבלטו מעל 2 מ' מהבינוי.	בליטה מקסימלית של מרפסת - 2 מ"ר.	
	לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג	מרפסות הגג אינן בולטות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג	
	מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קו החזית.	בהתאם למותר	
	במרפסות הדירות יבנו עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי הבניין בהתאם לעיצוב החזיתות בכפוף לפרסום ואישור הקלה	ללא עמודים מחוץ לקווי הבניין במרפסות.	
קומה טיפוסית:	לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן- יש להציג בחוברת העיצוב קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה חתך אורך ורחב סכמתיים דרך כל מבנה	אין הבלטת קומות עליונות מעבר לקומות הטיפוסיות. הוצגו חתכי אורך ורחוב לכל מבנה - בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	לכל הדירות בתחום יוצג פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה מסתורי הכביסה יתכוננו כחלק ממעטפת הבניין לפי הנחיות מרחביות ועד 0.6 מ'.	הוצגו במרפסות עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי בניין בהתאם לעיצוב החזית בהדמיה בנספח עיצוב	
הצללות וסגירת חורף:	סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתחום התוכנית וידרשו למתן רישיון עסק כחוק	נדרש אישור אדריכל העיר להוצאת היתר	
בריכות שחיה	יותרו בריכות שחייה פרטיות לרווחת הדיירים בדירות הגג	בריכת השחייה על הגג , יש לציין על ההגשה בהתאם להוראות יועץ בטיחות- נשלחה הערה לעורכת	הקלה שניתן לאשר התייחסות בהקלות בהמשך מספר 14.
קומת הקרקע/			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הכניסה.			
כניסות המבנים:	כל הכניסות ממפלס הפיתוח ללא הפרשי גובה ומפלס.	התוכנית המוצגת ע"פ המסומן בתוכנית הפיתוח- ללא הפרשי גובה ומפלס.	
	לכל בניין כניסה נפרדת.	בהתאם.	
	בבניין 1: מספר כניסות לפי השימושים, הכניסה ללובי המגורים תהיה מרח' הגר"א	כניסה ללובי המגורים מרח' הגר"א בניין מס. 1 (עבור בניין מס. 1 ובניין מס. 2) בהתאם.	
	הכניסה לתעסוקה בקומות 1,2 תהיה מרחוב בני ברק או הגר"א.	בבניין 2- כניסה לתעסוקה מרח' בני ברק (לקומה 1+גלריה)	
	בבניין 2: -הכניסה ללובי המשרדים - מהשפ"פ הדרומי.	-הכניסה ללובי המשרדים - מהשפ"פ הדרומי.	
	-הכניסה לשטחים הציבוריים מהשפ"פ הדרומי למבנה (מרחוב הרכבת) בהתאם לתכנית הפיתוח	-הכניסה לשטחים הציבוריים מרח' הרכבת -בהתאם לתכנית הפיתוח.	
קומת הקרקע:	שימושים למסחר ושימושים ציבוריים. שימושים נלווים למגורים ולתעסוקה (לובי וכו')	בבניין 2: לובי כניסה למשרדים עם גישה נפרדת לקומות המרתף. וכניסה נפרדת לתעסוקה (מרח' בני ברק) מסחר לרח' הרכבת	
		בבניין 2: כניסה ללובי מגורים.	
		מדובר בחזית פעילה ולא תפעול ואחסנה- בהתאם להוראות התוכנית.	
שטחים משותפים בנויים	בשטח שסביב המבנה יתוכנן מרחב ציבורי פתוח מגונן ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים.	מוצג מרחב ציבורי פתוח המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים.	
	השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התוכנית הראשית,	השימושים ע"פ התוכנית הראשית- החזית פעילה ואין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות. בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן יתוכננו שטחי לובאים עבור המשרדים.	אזורים תפעוליים בצמוד לחזית. בהתאם להוראות התוכנית.	
מערכות: **מתקנים טכניים והנדסיים** **חדר טרפו**	 המתקנים הטכניים לרבות חדר משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני. בלובאים קומתיים ימוקמו פיר חשמל ומ"א, גז ואינסטלציה שמהווים תשתיות ליחידות הדיור ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.	 כלל המתקנים הטכניים מתוכננים בעל קרקע או בתת קרקע- בהתאם להוראות התוכנית. בלובאים קומתיים מוצגים פירי תשתיות בהתאם להוראות התוכנית. יש להציג אישור אדריכל העיר	 - הצגת אישור אדריכל העיר כתנאי להוצאת היתר.
הנחיות הפיתוח הסביבתי **שטחים פתוחים/זיקת הנאה** **חומרי גמר** **שטח ציבורי פרטי (שפ"פ)**	כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. שטחים אלו יהיו פתוחים ונגישים. לא תותר הקמת גדרות או שערים או הפרדה מפלסית בשום צורה. השטחים יפותחו ברצף מפלסי חומרי הגמר יהיו אחידים ויתואמו עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אדריכל העיר, אגף שפע, אגף דרכים ומאור וכו') בשפ"פ יבוצע פיתוח בהתאם למסומן בנספח הפיתוח.	כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התוכנית מסומנים כזיקות הנאה, השטחים פתוחים ונגישים ללא גדרות הפרדה וברצף מפלסי. בהתאם למותר יש להציג אישור אדריכל העיר כתנאי להוצאת היתר. יש להראות את כל נספח הפיתוח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזית מסחרית:	לאורך החזית המסחרית יותרו שולחנות וכיסאות וכן סגירת חורף שיוצגו בתכנית הפיתוח	נשלחה הערה לעורכת הבקשה להשלים	
זיקת הנאה: **ריצופים:**	ברחוב הרכבת וברחוב הגר"א מתוכננת קולונדה ברחוב של 3 מ' לטובת הרחבת מדרכות, בתחום זה תסומן זיקת הנאה להולכי רגל. הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר.	ברחוב הרכבת מוצגת קולונדה וזיקת הנאה ברוחב 3 מ' . ברחוב הגר"א מוצגת זיקת הנאה אך העומדים המוצגים אינם קולונדה יש לכתוב בפיתוח שטח הערה- הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר. נשלחה הערה לעורך הבקשה	
פיתוח השטח: **שטח פנוי מבניה**	מי הנגר מגגות ומרפסות הבניינים יופנו אל שוחות ניקוז, ואל שמונה קידוחי החדרה. מי הנגר מכלל השטחים הפתוחים ינוקזו על ידי שיפועים אל השפ"פ והשצ"פ.	הוכנס כתנאי לתעודת גמר.	
פיתוח:	בחלקה הדרומי של התכנית שפ"פ ושצ"פ המתוכננים כיחידה תפקודית אחת הכוללת בתוכה אזורי מתקנים לילדים ופעוטות, עצים, מדשאות, שבילים משטחים רכים המאפשרים שהייה ומשחק, המרחב יהיה נגיש לבעלי מוגלות ויאפשר קישוריות באמצעות שבילים בין רחוב הגר"א לכניסות המבנים בהקיף הפרויקט.	הפיתוח המוצג בהתאם להוראות התוכנית.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		
בריכות שחיה	X		
מפלס כניסה קובעת	X		בניין 1: 19.70=0.00 רחוב אגר"א 19.70 בניין 2: 20.50=0.00
חלחול	X		ראה גם פרק בניה תת קרקעית סעיף חלחול

הערות נוספות:

1. רקע לפרויקט:

המגרש הנדון ממוקם במתחם מתחם הגר''א הרכבת , המתחם גובל ברחוב בני ברק ממזרח , רחוב סלומון ממערב , הרחוב הגר"א מדרום ורחוב הרכבת מצפון.

על המגרש חלה תכנית תא/4378 (מ 2019) המחלקת את המתחם לשלושה תאי שטח עיקריים לפיתוח – 100A, 101A ו-102 – ולציידם שטחים ציבוריים פתוחים נלווים בתאים 100B ו-101B. השימושים המותרים בכל תחום התכנית כוללים מגורים, מסחר, תעסוקה ובנייני ציבור.

התב"ע ותוכנית העיצוב מגדירות מספר תאי שטח כדלקמן:

1. **תא שטח 100A ו תא שטח 100B הנדון (מתחם בני ברק) :**
   - **תא שטח 100A : המהווה את מתחם בני ברק, ע"פ תב"ע ותוכנית עיצוב מתוכננים שני מבנים: מבנה מגורים ומבנה תעסוקה בגובה. סך כל יחידות הדיור בתא זה עומד על 148. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי מסחר . בנוסף, בבניין המגורים תותר פעילות תעסוקתית בקומות 1–2 מעל קומת הקרקע, ובמבנה התעסוקה תתאפשר המרה לשימושי מלונאות.**
   - **תא שטח 100B: מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם בני ברק, ומוגדר כשטח ציבורי פתוח (שפ"פ) בשטח כולל של 500 מ"ר. אין בו זכויות בנייה עיקריות מעל מפלס הכניסה, אך מותרת בנייה תת-קרקעית . מגרש זה עתיד להירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה, בדומה לשאר השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית.**
2. **תא שטח 101A ו תא שטח 101B המבוקש בבקשה מקבילה 24-0400 (מתחם הגר"א) :**
   - **תא שטח 101A: המהווה את מתחם הגר"א, מתוכנן מבנה אחד – מגדל מעורב שימושים עבור 115 יחידות דיור, . בקומת הקרקע מתוכן מסחר, והיא תוגדר כקומת קרקע פעילה על פי התב"ע. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, ותתאפשר הקמת קומה טכנית בין קומות התעסוקה והמגורים. גם כאן, ניתן להמיר שימושי תעסוקה לשימושי מלונאות.**
   - **תא שטח 101B : מהווה שטח ציבורי פתוח נלווה למתחם הגר"א. בדומה לשאר השפ"פים בתכנית, אין בו זכויות בנייה עיקריות מעל מפלס הכניסה, אך מותרת בנייה תת-קרקעית . שטחים אלו עתידים להירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה. בהתאם להוראות התכנית, לפחות 15% משטח המגרש – כולל שפ"פ זה – יוגדר כשטח חדיר למים, לצורך נטיעות והחדרת מי נגר. בנוסף, תירשם בו זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי רגל, אשר תהיה פתוחה ונגישה 24 שעות ביממה. תכנית העיצוב שאושרה ב-09.08.2023 מפרטת את פיתוח השטח הפתוח הזה, כחלק מהמרחב הציבורי שבין מבנה 3 (בתא 101A) לבין מבנים 4 ו-5 (בתא 102).**
3. **תא שטח 102 המבוקש בבקשה מקבילה 25-0399 (מתחם סולומון) :**
   - **תא שטח 102: המהווה את מתחם סולומון, מתוכננים שני מבנים: מבנה תעסוקה ומבנה מגורים. סך יחידות הדיור בתא זה עומד על 105. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי מסחר. על פי תב"ע מבני הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, והקרקע תוגדר כפעילה למסחר.**
4. **בהיבט הכללי, התכנית מאפשרת הקמת עד שבע קומות מרתף בכל תא שטח, כאשר הקומה**

העליונה מיועדת לכניסות ויציאות תפעוליות של החניון. ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, בהתאם לצרכים התכנוניים. החניונים התת-קרקעיים מתוכננים כיחידה תפעולית אחת, עם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המגרשים השונים במפלסי המרתף באשר כל בקשה מוגשת עם המרתף מתחת לתא שטח שלה..

המרחב מוכר כ"מתחם גרפוליט", על שם המבנה הבולט במתחם, בצורת האות "ר'", אשר שימש בעבר את מערכת עיתון "לאשה" ובית הדפוס "גרפוליט". המבנים הקיימים כיום במתחם כוללים שימושים של משרדים, מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי ירוד ואף נטושים. הוצאו היתרי בנייה להריסת המבנים הקיימים, ובמיוחד הבניין ההיסטורי המצוי בתהליך הריסה לפי היתר 22-1367. התוכנית שמה לה למטרה לאפשר פיתוח והתחדשות עירונית משמעותית באזור, תוך מימוש עקרונות תוכנית המתאר תא/5000.

2. מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב מציגה חלופה נוספת המבוססת על הצורך בפרסום ואישור הקלות כדין במסגרת היתרי הבניה לעניין הנושאים הבאים:

-סה"כ מוצעת 361 יח"ד. מבוקשת הקלה להיתר הבניה לתוספת 3 קומות בבניין 1 לפי תוכנית העיצוב ניתן לאשר במסגרת הבקשה 371 יח"ד התואמות את המקס' בתכנית הראשית.(ראה גם הקלה מס.5).

- הגבהות שונות בגבהי הקומות וכיו"ב

- הגדלת תכסית. הכל במפורט בפרק ההקלות.

3. בתאריך 30/06/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

4. במקביל נפתחה בקשה לחפירה ודיפון בשלב תנאי סף הגשה מקוננת מס. 34794

5.בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בהתייחס לחריגה מהתמהיל צוין שמדובר בסטייה לא מהותית מתוכנית העיצוב ולפיכך לא נדרש תיקון תוכנית העיצוב.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת עמודים/אלמנטים דקורטיבים במרפסות בבניין 1 מקווי הבניין המותרים
2	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 75 % במקום 60 % המותרים על פי תכנית
3	הגדלת תכסית קומת הגג בבניין 2 מ75% המותרים ל92%
4	הגבהת בניין 1 עד לגובה של 85.5 מ' לעומת 73 מ' המותרים על פי תב"ע
5	בבניין 1 הוספת 3 קומות נוספות מעל ל-19 הקומות המותרות . סך כל מספר הקומות המבוקש 22 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה וקומה טכנית עליונה.
6	הגבהת גובה קומת קרקע בבניין 1 מ -6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-7 מ'.
7	הגבהת גובה קומה ציבורית בבניין 1 ובניין 2 מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'
8	הגבהת גובה קומה הגג בבניין 1 מ 3.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
9	בבניין 1 ו-2 הגבהת גובה קומת גג טכני מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-8 מ'
10	בבניין 2 תוספת קומת גלריה בין מפלס הכניסה 0.00+ לקומה ראשונה (במפלס 3.00+) עבור ממ"מים למבני הציבור בלבד, תוספת זו לא תהווה חריגה במניין הקומות.
11	בתי גידול יהיו בעומק של 1.20מ' לעומת 1.50 מ' המבוקשים לפי תכנית תוך שמירה על נפח בתי גידול מבוקשים לפני תכנית
12	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות.
13	שטח מרפסות 12 מ"ר בממוצע ועד 14 מ"ר למרפסת בודדת, לעומת 12 מ"ר למרפסת עבור כל יח"ד לפי תכנית

#	הקלה
14	בבניין 1 הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג
15	חדירת עוגנים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. הקלות מס' 9-1- ניתן לאשר, בהתאם לחלופה תכנונית בתכנית העיצוב בכפוף לפרסום הקלות ואישורן על ידי הועדה.
2. הקלה מס' 10 לא מדובר בהקלה אלא בקומת בניינים במסגרת מס' הקומות המותר.
2. הקלה מס' 11- לא ניתן לאשר הקלה זו ביחס להנחיות המרחביות.
3. הקלה 12, 15- לא מדובר בהקלה - הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של פרסום
4. הקלה מס' 13- ניתן לאשר - בכפוף לעמידה בשטחי המרפסות לפי התכנית כפי שנבדק בבדיקה המרחבית לבקשה.
5. הקלה מס' 14- ניתן לאשר, ביחס לשימושים בתכנית וכן הנ"ל לא מהווה סטייה ניכרת.

תאריך הודעה אחרונה: 22/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רונן כהן , עו"ד -	המתנגדת: חברת א.ר. י. מ.א.י. נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ באמצעות: משרד עורכי דין רונן כהן מיקום הנכס של המתנגדת: רחוב הרכבת 52, תל אביב 1. הבניין המתוכנן ברחוב הרכבת 50 ייבנה במרחק של 4 מטר בלבד מקו המגרש של המלון. 2. גובה הבניין (34 קומות) יוצר האפלה, חסימת אוויר ואור, פוגע בפרטיות וגורם לירידת ערך משמעותית. 3. דרישה להפעלת סמכות הוועדה המקומית לפי סעיפי התוכנית, נדרש אישור תוכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית. דרישה להרחיק את הבניין לקו בניין של 12 מטרים, בהתאם לקו הבניין הדרומי של חלקה 60. 4. התנגדות להקלות המבוקשות ההקלות כוללות: החדרת עוגנים הנדסיים לתוך המרתף של המלון – פעולה בלתי אפשרית. פלישה למגרש של המתנגדת לצורך הצבת בתי גידול לעצים. הגבהת הבניין, הגדלת תכסית, והבלטות שונות.

#	מתנגדים	נימוק
		דרישה שלא לאשר את ההקלות ולא לפרסמן. 5. איום בפנייה לערכאות משפטיות אם הדרישות לא ייענו, המתנגדת תפנה לערכאות, לרבות תביעה נזיקית בגין הנזקים הצפויים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא ניתן לקבל טענה לנושא קווי בניין שכן המבוקש תואם את התב"ע ולא ניתן להתנגד בנושא זה. 2. ראה תשובה מס. 4 3. טענת המתנגדים לא מובנת , על המגרש חלה תב"ע מאושרת ולא ניתן לשנות בשלב זה את קווי הבניין. 4. ראשית נציין שהמתנגדת נמצאת בשלבי בניה , בהיתר עבור בית מלון שאושרו בו הקלות רבות הן לגובה קומות תוספות ניוד שטחים מתת קרקע לעל קרקע וצמצום חזית מסחרית , לכן לא ניתן להתנגד להקלות זהות המבוקשות כעת כאשר מגרש המתנגד השתמש באותן הקלות. לגופו של עניין , ההקלות המבוקשות אינן מהוות שינוי מהותי לתב"ע ותואמות תוכנית עיצוב ועבודה של צוותי התכנון ועורך הבקשה לייצר תכנון ומרחב ציבורי מיטבי לשכונה ולמבנים הסובבים ועל כן אין הצדקה לא לאשר את ההקלות לא נמצא שהן יפגעו במגרש המתנגד. 5. הבקשה מאושרת מכוח תוכנית תקפה וסמכות הועדה המקומית לאשר הקלות על פי דין ואשר יש להן הצדקה תכנונית, זאת בשים לב שהמתנגדת אשר מצויה בשלבי בניה ביקשה בעצמה הקלות רבות ובהם לגובה קומות אשר אושרו לה. כל טענה לעניין נזקים לכאורה אינה מצויה בסמכות מוסד התכנון"	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מידע: 23-02366 רישוי: 25-0463 ת.בניין: 0041-035

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 08/07/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 17/07/2025 למגירה 2500

<u>הבקשה כוללת:</u>
1. מבנה מגורים חדש (תא שטח 100) ובו 148 יחידות דיור, 22074 מ"ר שטח משרדי, 240 מ"ר שטח מסחרי ו-1398 מ"ר שטח ציבורי עבור מת"ש.
2. חניון תת קרקעי משותף למגרש בבקשה הנ"ל ולמגרשים בבקשות (25-0400 הגר"א 5, 25-0399 הרכבת 36).
*כחלק מתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4378 "מתחם הגר"א-הרכבת"

<u>דרישת התקן:</u>
245 מקומות חניה לרכב פרטי (148 מגורים, 92 משרדים ו-5 מסחר)
1 מקומות חניה תפעולית
22 מקומות חניה למבנה הציבור <u>למתחם כולו</u> התאם להסכם שנחתם מול אגף נכסים (מצורף למגירה 1500)
13 מקומות חניה לרכב נכה (7 עבור שטחים שאינם למגורים ו-6 עבור יחידות הדיור) <u>למתחם כולו</u>
254 מקומות חניה לאופנועים
607 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
245 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות החניון התת קרקעי המשותף
1 מקום חניה תפעולית בקומת 1-
22 מקומות חניה למבנה הציבור <u>למתחם כולו</u> בשטח החניון
13 מקומות חניה לרכב נכה (<u>למתחם כולו</u>) ב-3 קומות החניון העליונות
254 מקומות חניה לאופנועים ב-5 קומות החניון
1524 מקומות חניה לאופניים (<u>למתחם כולו</u>), 156 בשטח הפיתוח ו-1368 בקומת גלריה ייעודית לאופניים
מתכנן תנועה: דגש הנדסה

<u>נתונים:</u>
1. הסדרי התנועה מתוכננים בהתאם לתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4378 "מתחם הגר"א-הרכבת"
2. מתוכננות 2 כניסות אל החניון התת קרקעי המשותף למתחם (הכוללות כל אחת רמפה ייעודית לאופניים ורמפת רכבים). כניסה אחת אשר מוגדרת בתב"ע כ"רמפה תפעולית" והגישה אליה היא מרחוב בני ברק וכניסה נוספת שהגישה אליה היא מרחוב הגר"א.
3. מתוכננות 22 חניות למבנה הציבור (לכל המתחם) על פי הסכם מול אגף נכסים עיריית תל אביב (מצורף למגירה 1500)

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 28.10.2025

מתחם עם מרתף משותף של בני ברק 33 25-0463, הרכבת 36 25-0399, הגר"א 5 24-0400.
הוטען אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה המפורט המוצג בתכנית הראשית.
האישור עבור מערכת פנאומטית, דחסניות וחדרי אשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 07.07.2025

חוו"ד משותפת ל-3 בקשות חפירה ודיפון עבור המתחם מספר: 34794,34795,34796
ול-3 בקשות בניה מספר: 25-0463, 25-0399, 25-0400 (32591,32593,32594).

מידע: 23-02366 רישוי: 25-0463 ת.בניין: 035-0041
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.
העתקת עץ מס' 1 מחוץ למגרש באישור אגרונום אגף שפ"ע ובהתאם לתב"ע, תבוצע בליווי אגרונום וע"פ מפרט ההעתקה שיהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3 עצים אושרו לכריתה במגרש השכן, יש לקבל את אישור השכנים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4200 ₪.
יש לנטוע במגרש 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
במגרש קיימים 19 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 29.10.2025

התכנון מאושר
הוצג פיר מינדוף לשטחי המסחר, גנרטור במרתף ופיר אגזוז כנדרש

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	18.00	250.00	12.50	העתקה	306,150.00
3	מיש דרומי	8.00	25.00	6.00	שימור	8,831.00
4	מיש דרומי	8.00	26.00	7.00	שימור	9,552.00
5	מיש דרומי	8.00	28.00	7.00	שימור	8,862.00
7	מיש דרומי	8.00	25.00	6.00	שימור	8,831.00
8	מיש דרומי	7.00	25.00	7.00	שימור	8,831.00
9	מיש דרומי	6.00	24.00	6.00	שימור	8,139.00
10	ברכיכיטון אדרי	5.00	21.00	3.00	שימור	3,046.00
11	ברכיכיטון אדרי	7.00	23.00	4.00	שימור	3,654.00
12	מיש דרומי	6.00	20.00	6.00	שימור	4,522.00
13	כמרופס נמוך	12.00	16.00	1.50	שימור	10,080.00
14	כמרופס נמוך	1.80	15.00	1.50	שימור	1,512.00
15	מיש דרומי	8.00	30.00	8.00	שימור	10,174.00
16	כמרופס נמוך	1.50	12.00	1.00	כריתה	1,260.00
17	כמרופס נמוך	1.00	14.00	1.00	כריתה	840.00
18	כמרופס נמוך	2.50	16.00	1.00	כריתה	2,100.00
19	מיש דרומי	7.00	23.00	6.00	שימור	7,475.00
20	מיש דרומי	8.00	27.00	8.00	שימור	10,300.80
21	מיש דרומי	8.00	26.00	10.00	שימור	9,551.90
22	כמרופס נמוך	1.00	15.00	1.00	שימור	840.00
23	כמרופס נמוך	1.50	30.00	2.50	שימור	1,260.00
24	כמרופס נמוך	1.20	20.00	1.50	שימור	1,008.00
25	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	16.00	5.00	שימור	2,411.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.05.2024)
המלצה לתת היתר
תצ"ר 2882/2020 נרשמה בטאבו ב7/2023

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.03.2026)
נדרש תאום לפני היתר
גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ ח.פ. 51053213 הינה הבעלים הרשומים ביחד עם בעלים רשומים נוספים של המקרקעין הידועים כחלקה 64 (לשעבר חלקות מקור 7,8,12,15,16,58) בגוש 6894 המסומנים כתאי שטח A100 ו- B100 הידועים גם כ"מתחם בני ברק" בתב"ע והמצויים בין הרחובות הרכבת מצפון, הגר"א מדרום, בני ברק ממזרח וסולומון ממערב

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה גרפוליט ביום 21.05.2018 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות

ביום 13.11.2019 נחתם הסכם מכר בין גרפוליט לבין אלייד מגורים ומתחם הרכבת, לפיו מכרה גרפוליט את מלוא זכויותיה במקרקעין, בין היתר, גם את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של גרפוליט על פי כתב ההתחייבות לאלייד מגורים ולמתחם הרכבת ולפיכך רשומה לטובתן הערת אזהרה לפי סעיף 126

ביום 7.4.2021 נחתם חוזה מכר לפיו מכרה מתחם הרכבת מחצית (50%) מזכויותיה במקרקעין לכלל ביטוח ולכלל פנסיה ולפיכך נרשמה לטובתן הערת אזהרה לפי סעיף 126

ביום 07.01.2020 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/4378 (507-0336123) "מתחם הגר"א" - החלה בין היתר על המקרקעין ועל מקרקעין נוספים ובמסגרתה ניתן להקים על חטיבת הקרקע 3 מתחמים חדשים הכוללים 5 בניינים לשימוש מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים

ברצון החברה לקדם פרויקט, בהתאם לתב"ע, להקמת שני בניינים בתא שטח A100: בניין מס' 1 בן 19 קומות בדופן הפונה לרח' הגר"א, לשימוש מגורים ותעסוקה ובניין מס' 2 בן 35 קומות בדופן הפונה לרח' הרכבת לשימוש מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, ולהקים, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,398 מ"ר עיקרי + 280 מ"ר שירות לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע בבניין מס ' 2 שייבנה בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, ופרוגרמה, (להלן: "המבנה הציבורי").

כמו כן החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי יוקמו וירשמו ע"ש העירייה 22 (סה"כ חניות בכל חטיבת הקרקע) מקומות חניה תת קרקעיים בחניון הפרויקט על ידי החברה ושאר בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע, אשר מוקמו בקומת מרתף 2-, (להלן: "חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה בדרך של הצמדה ייחודית במסגרת רישום הבית המשותף, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.

החברה מתחייבת לבצע, הכנות שיכללו תשתית לחיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות עבור כבילה לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה וזאת בהתאם להנחיות המפורטות בנספח לחוזה ההקמה.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בהתאם להוראות התב"ע 4378 תוכננה בניה מעל החלק ביעוד דרך בקומות 1 ו-2 בגבול המגרש המזרחי, לכיוון רחוב בני ברק.

טרם נחתם הסכם הקמה – חתימה על ההסכם הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

התצ"ר נרשמה ונרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה בגין אי עשיית עסקה.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

<u>להלן ההתייחסות להשלמת הדרישות לפתיחת הבקשה:</u>

1. שטחי הציבור בפרויקט סומנו בתכניות בצבע כתום בתכנית קומת קרקע וקומה א'.
2. שטחי הממ"מ/מחסנים סומנו בתכנית בצבע כתום בקומת המרתף.
3. העוגנים סומנו וצויינו בתכנית הבקשה ובחתכים.
4. הוטען ונמסר מקור של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. התקבל אישור המפקח העירוני .
6. שטח ההפקעה וזיקת ההנאה סומנו וצויינו בתכנית הבקשה בהתאם לתכנית לפני רישום התצ"ר.
7. הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות לחלקת הדרך.
8. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי
9. הוטען אישור יועץ נגישות
10. הוטען יועץ מיגון.
11. הוטען אישור יועץ בטיחות.

<u>תנאי להוצאת היתר:</u>

- חתימת על חוזה הקמה.
- הסדרת הנושא הנכסי ביחס לתכנון הבניה ביעוד תעסוקה בתחום החלק המיועד להפקעה ביעוד דרך לכיוון רחוב בני ברק.
- תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
- בהתאם להוראות תב"ע 4378 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 כתנאי להוצאת היתר.
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב.
יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש.

5. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

<u>תנאים בהיתר הבניה:</u>

- הקמת המבנה הציבורי.
- מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
- 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.

<u>תנאי לתחילת עבודות:</u>

12. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
13. הפקדת ערבות ביצוע.
14. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
15. הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע.
16. הנחיות בנושא אתר התארגנות:
17. בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

<u>תנאים לאכלוס/גמר:</u>

5. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
9. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
10. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
11. אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה

<u>לאור האמור אין מניעה לאשר את הכניסה לוועדה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר</u>

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 24.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
ממליץ לאשר את המבוקש בתנאי התאמה ועמידה בדרישות תכנית העיצוב
תנאי להיתר בניה:
1. הצגת תכנית פיתוח ברורה ומפורטת כולל מפלסים וגבהיי אלמנטים בפיתוח.
2. סימון זיקות הנאה בהתאם לתכנית העיצוב בכל המפלסים הרלוונטיים- מרתפים ורמפת אופניים
3. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ולתכנית הפיתוח.
4. הצגת חומרי גמר במעטפת בצורה ברורה כולל הצגת חלקים אטומים ושקופים בדגש על קומת הקרקע.
5. יש לעשות שימוש במעקות מתכת במבנה הנמוך יותר ולא במעקות זכוכית כמוצג
6. הנמכת ארוגות מוגבהות. אין להגביה את הארוגה מעל ל 0.5 מ' כמתואם בתכנית העיצוב, אין להקים מעקה הגנה לצובר או להגביהו מעבר לגובה האדנית.
7. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח
8. אישור אגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים במגרש

תנאי לתעודת גמר
1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
2.אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.

אדריכל העיר - (ע"י מיכל שרון 12.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה
שלום,

ממליצה לעלות לאישור הוועדה מבחינה עיצובית את המוצג בקובץ 100 מתאריך 02.07.2026**.**

כמו כן, יישארו תיאומים לאחר הוועדה שיהיו תנאי למתן היתר:

1. חזיתות- מיקומם הסופי של הפתחים במגדלים, דבר שלא משפיע על קומת הקרקע- לאישור אדריכל העיר.
2. חומרי גמר לאישור אדריכל העיר- חזיתות המבנה כולל מעקות, רמפת האופניים, ריצוף המרחב הפנימי בזיקת הנאה- לאישור אדריכל העיר.
3. ריצוף המדרכה ימשיך עד לחזית כל המבנים כולל בתחום הקולונדה ו/או אזור מקורה.
4. עדכון תכנית הפיתוח להתערבות בהתאם להנחיות שפ"ע והתאמה לסכמת החלחול של תכנית העיצוב.
5. התאמה לתכנית העיצוב מבחינת ארונות תשתית ומערכות (גמל מים וכו').

בברכה,
מיכל

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 16.07.2025)
המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

1, לאשר את הבקשה עבור:

- **הקמת 6 קומות מרתף משותף (עבור כל המתחם - בקשות מקבילות)**
- **הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור**
- **הקמת בניין חדש (בניין מספר 2, חזית לרחוב הרכבת) לייעודים של מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור בניין בן 28 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, וקומת גג טכנית.**
- **בחריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון.**

- **כולל ההקלות הבאות ::**
  - **הגדלת תכסית הבניה מ 60% ל 75%.**
  - **הגדלת תכסית קומת הגג בבניין למשרדים מספר 2 מ 75% המותרים ל 76.5% .**
  - **הגבהת בניין 1 ב 12.5 מ' לגובה של 85.5 מ' במקום 73.1 מ'**
  - **תוספת 3 קומות למגורים מעבר ל 19 קומות מותרות**
  - **הגבהת קומת הקרקע מ 6.00 מ' מותרים ל 6.80 מ'**
  - **הגבהת קומה למבנה ציבור מ 3.50 מ' מותרים ל 4.50 מ'**
  - **הגבהת קומת הגג בבניין 1 מ 4.00 מ' המותרים ל 4.50 מ'**
  - **הגבהת קומת הגג הטכני בבניין 2 מ 6.00 מ' המותרים ל 8.00**
  - **הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר וממוצע 14 מ"ר**
  - **הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג.**

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן לאחר בחינת ההתנגדות שהוגשה, עולה כי אין בה ממש המצדיק את דחיית ההקלות המבוקשות. לא נמצא כי ההקלות פוגעות או משפיעות באופן תכנוני או תפקודי על הבניין שבמגרש המתנגד, אשר נמצא בשלבי בנייה על פי היתר תקף לבית מלון. יודגש כי במסגרת אותו היתר אושרו למתנגד הקלות רבות, לרבות הגדלת מספר הקומות, תוספות בנייה, ניוד שטחים מתת-קרקע לעל-קרקע וצמצום חזית מסחרית. לפיכך, אין מקום להתנגד להקלות זהות המבוקשות כעת, שעה שהמתנגד עצמו עשה בהן שימוש. לגופו של עניין, ההקלות המבוקשות אינן מהוות שינוי מהותי מהוראות התב"ע, ותואמות את תוכנית העיצוב והעבודה של צוותי התכנון ועורך הבקשה, אשר נועדו לייצר תכנון מיטבי ומרחב ציבורי איכותי לטובת השכונה והמבנים הסובבים. לאור כל האמור, אין הצדקה תכנונית או משפטית שלא לאשר את ההקלות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	אישור רשות הכבאות
5	יש לקבל את אישור אדריכל העיר בנושאים הבאים: 1. חזיתות- מיקומם הסופי של הפתחים במגדלים, דבר שלא משפיע על קומת הקרקע. 2. חומרי גמר לאישור אדריכל העיר- חזיתות המבנה כולל מעקות, רמפת האופניים, ריצוף המרחב הפנימי בזיקת הנאה. 3. ריצוף המדרכה ימשיך עד לחזית כל המבנים כולל בתחום הקולונדה ו/או אזור מקורה. 4. עדכון תכנית הפיתוח להתערבות בהתאם להנחיות שפ"ע והתאמה לסכמת החלחול של תכנית העיצוב. 5. התאמה לתכנית העיצוב מבחינת ארונות תשתית ומערכות (גמל מים וכו').
6	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) הסדרת הנושא הנכסי ביחס לתכנון הבניה ביעוד תעסוקה בתחום החלק המיועד להפקעה ביעוד דרך לכיוון רחוב בני ברק. 3) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 4) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - בתכנון שוחת ביוב בשטח זיקת הנאה חתימה על כתב התחייבות ייעודי 5) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטווולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטווולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטווולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטווולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	הסכם הקמה יכלול בקרה על תכנון עם מערכות נפרדות מהמבנה הסחיר, לרבות מים, ביוב, חשמל, מיזוג אויר, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות ולמעט המערכות שיהיו משותפות למבנה הסחיר ולשטחי הציבור: 1.גנרטור חירום. 2.מאגר מים. 3. אחר כמופיע בהסכם ההקמה
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	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
7	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 3) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק

#	התנאי
	זכות כל
	4) שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	מפרט שימור עצים בוגרים מ 02/21 של _דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
12	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
7	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
8	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
9	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
10	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
	2) הפקדת ערבות ביצוע.
	3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
	4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע.
	5) הנחיות בנושא אתר התארגנות:
	בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
11	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
12	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.
13	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
14	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

#	התנאי
15	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
16	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
17	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
18	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רשות הכבאות
2	קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצעה בשלבים לפי תאי השטח ובתנאי שיישמרו זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפסלים רציף. כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי תתבצענה באמצעות שתי רמפות: א. רמפה תפעולית במתחם בני ברק 100A רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש - כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 1). במידה והרמפה התפעולית בתא שטח 100A לא תמומש בשלב הראשון: פתרון פינוי אשפה תת קרקעי, יהיה בהתאם לדרישות אגף התברואה העירוני, בוועדה המקומית. ב. רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון 102/או הגר"א 100A- הראשון מבניהם שייבנה: כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 2). במידה ובניית מתחם הגר"א (101A) תקדים את בניית מתחם סלומון (102), תבוטל הרמפה שנבתה במתחם הגר"א 101A).
3	אישור רשות הכבאות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
7	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
8	6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס: א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח. ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בכל תא שטח. ג. רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח. ד. פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.
9	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
10	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
11	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
12	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.

#	התנאי
	5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
	6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
	7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
13	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
14	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
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 26/08/2026:

פרידה פיירשטיין: נפלה טעות במספר מקומות חנייה, סך הכל זה בהתאם לחוות הדעת של מכון הרישוי.
איריס גלאי: במהות הבקשה מופיע פירוט בכל קומת מרתף מה מספר מקומות החנייה, הפירוט הזה לא נכון. וחוות הדעת מכון שמאשרת את סך הפתרון החנייה שבהתאם לתוכנית העיצוב היא הנכונה. זה רק מספרים במהות הבקשה. אנחנו נתקן את המספרים האלה.
ליאור שפירא: תסבירו לי איפה הטעות.
אודי כרמלי: סך החניות שמופיעות בפירוטים השונים זהה לחוות דעת של מכון הרישוי.
איריס גלאי: כן.
אודי כרמלי: ההבדל היחיד זה בחלוקה של הקומות.
איריס גלאי: זה מרתף משותף ל-3 הבקשות.
אודי כרמלי: מדובר בפרויקט מורכב ל-3 בניינים, 3 בקשות שונות המרתף הוא מרתף אחד, לשייך כל חנייה לאיזה בניין היא שייכת, כנראה נפלה טעות סופר. כל היתר עומד בפני עצמו, בסוף המכלול חשוב, מה שחשוב זה כלל הפרויקט. מה שאיריס אומרת שכלל החניות שמופיעות בחוות דעת של מכון הרישוי זהה לחלוטין לסכומים שמפורטים כאן בפירוק פר קומה פר בניין. לא צריך לתקן את מספר החניות, המספרים המפרטים פר קומה פר בניין הם לא בהכרח מדויקים כאן, יכול להיות שמשהו זז שם, מבנה אחד שלם לכולם.
ליאור שפירא: תראו לי שנייה איך נראית טעות אחת?
איריס גלאי: כתוב 20 מחסנים דירתיים, 2 חניות נגישות משותפות ו2 חניות תפעוליות בקומת מרתף 2- יכול להיות שיש חנייה אחת וחנייה אחרת במקום אחר.
אודי כרמלי: הוכנו הדמיות, פרויקט משמעותי מאוד, נווה שאנן, תעסוקה, מגורים.
פרידה פיירשטיין: בני ברק, הרכבת והגר"א, העיקר מגורים, בסך הכל הפרויקט הראשון 148 יחידות דיור, הפרויקט השני 105 יחידות דיור והפרויקט השלישי 118 יחידות דיור. סך הכל 360 יחידות דיור.
אודי כרמלי: האם אתם זוכרים היה על זה הרבה דיונים פה בוועדה. גם לנושא החלחול גם לנושא החנויות גם נושא השימושים הציבוריים זה פרויקטים עם הרבה מאוד שימושים ציבוריים בקומת הקרקע.

פרידה פיירשטיין: מסחר ברחוב הרכבת.
אודי כרמלי: מעל יש את שטח חום.
מיטל להבי: הנכון, יש 371 יחידות דיור ואלפי מטרים של תעסוקה ומסחר, אז אין תעסוקה, רק מגורים? עשיתי 371 כפול 0.8 וקיבלי 347.4, למה 245 מקומו חניה, הוועדה קבעה 0.8.
איריס גלאי: יש כאן תכנון חניה המרתף משותף של לכל הבניינים ויש כאן תכנון חנייה לכל המתחם עכשיו בגלל שזה מחולק ל-3 בקשות אז בתחום המגרש הספציפי הזה נכנסות 245 חניות עבור 148 יחידות דיור ומשרדים.
מיטל להבי: 245 זה לא המספר הכולל?
איריס גלאי: זה המספר של 2 בניינים שכלולים בבקשה הזאת הספציפית.
מיטל להבי: אז מה המספר הכולל של מקומות החנייה.
איריס גלאי: אפשר לחבר את זה זה 3 הבקשות בבת אחת.
מיטל להבי: אני רוצה להסב את תשומת לב הוועדה, אני יושבת בוועדה הזאת 20 שנה והיו דרכים אחרות להגיש לנו תוכניות, היה הבנה מאוד ברורה מה אנחנו מאשרים.
אודי כרמלי: את ברישוי את לא בתב״ע, 3 פעמים בוועדה היתה בתוכנית עיצוב ואושרה בוועדה, מספר החניות הוגדר בתב"ע והוגדר בתוכנית העיצוב ואושר בוועדה, הרישוי עובד לפי תוכנית העיצוב. אם יש סטייה, למה זה מופיע כאן בוועדה הזאת?
פרידה פיירשטיין: הקלות, תכסית הבנייה מ-60 ל-75%, תכסית בנייה על הגג מ-75 ל-76.5%, הגבהת בניין ב-12.5 מטר, תוספת 3 קומות, הקלות שתואמות למגמות שאושרו במסגרת תוכנית העיצוב.
מיטל להבי: התב"ע דרשה תכסית מסוימת?
פרידה פיירשטיין: כן.
מיטל להבי: מה התכסית שהתב"ע דרשה?
פרידה פיירשטיין: 60%.
מיטל להבי: אז איך אפשר לסטות מהתכסית?
פרידה פיירשטיין: מותר לסטות.
מיטל להבי: יש לנו בעיית חילחול, ניקוז.
אודי כרמלי: מיטל אני מזכיר לך שבכל מקום שבו כבר בתכנון המפורט, מגיע יזם ועם תב"ע ורוצה להתחיל לעבוד וחושב שנכון להגדיל תכסית כבר עוד לפני תוכנית העיצוב הוא עובר כאן מספקות ברזל, אם נכון או לא נכון, חלחול לא חלחול, תוכנית העיצוב אנחנו נוהגים כבר שנים להביא לכם במידה ואנחנו יודעים שהולכות להיות הקלות עתידיות אנחנו מביאים כבר בתוכנית העיצוב זה שאתם מאשרים את תוכנית העיצוב, זה לא אומר שהקלות מאושרות רק במועד אישור ההיתר אבל כדי שלא תהיה אפילו רושם של שיטת הסלמי שאנחנו מאשרים, קודם ככה ואחר כך ככה לכן זה החשיבות של תוכנית העיצוב. הוועדה ראתה את מכלול הפרויקט על ההקלות והגדלות התכסיות שלו כבר בזמן תכנית העיצוב.
מיטל להבי: אני לא בטוחה כי בתוכנית העיצוב, אולי לא הייתי בדיון.
אודי כרמלי: אני בטוח.
מיטל להבי: אני חושבת שבמדינה ובעיר שמדברים בה על הצפות צפויות עקב המסילה הרביעית. על בעייה עם מובל הניקוז באזורים האלה, אני חושבת שהנושא הוא חשוב מאוד.
אודי כרמלי: מיטל למה הבאת עכשיו.

מיטל להבי: אני רוצה להסב את תשומת לבך למשהו שאני אעלה אותו גם במסגרת הדיונים על תוכנית 5555. מה הקשר כשמדובר על תוכנית בניינית, אתה מבקש תכסית של 40% כשמדובר על מגדלית אתה נותן 85% 70%, וגם 100%, אני חושבת שהקלה צריכים לתת לפרויקטים קטנים ולא לדרוש 40%, אלא לדרוש ממגדלים שגובהים לגובה 40%, אני נתקלת בזה שבתכסיות נותנים הקלות למגדלים ולא לאזרחים.
אודי כרמלי: רק לפרוטוקול 90% מהבקשות הקטנות לבניינים נקודתיים כוללות הקלות ותכסיות, אל תגידי רק לגדולים ורק לקטנים.
מיטל להבי: כשאתה מביא לתב"ע שבחיזוק בניינים שהתכסית היא 40%, זה לא מקובל.
אודי כרמלי: אני לא יודע מאיפה את מביאה 40% כל בקשת רישוי קטנה של כל בניין שמגיעה לתמא 38 להתחדשות כוללת הקלה בתכסית, זה 6%.
פרידה פיירשטיין: עדיין נשאר 25%.
אמיר בדראן: שאלה לגבי התכסית התכסית התב"עית היא 60%, איזה הקלות מבקשים על תכסיות? עד לאן אנחנו יכולים להגיע עם ההקלה של התכסית? האם אנחנו יכולים להגיע מעבר ל-80%. התכסיות יש היגיון מאחורי הדבר, זה לא סתם להגביל את האנשים על כמה קרקע הם בונים. השאלה אם ההקלות הן פרוצות?
אודי כרמלי: ההקלות לא פרוצות.
אמיר בדראן: זה כבר נגמר, אין הקלות יותר.
אודי כרמלי: הנושא של הקלות מתכסית נגמר, אנחנו מביאים לכאן תב"ע, חודש הבא תגיע תב"ע שתחזיר חלק מההקלות האלה כזכויות מוקנות. יש הרבה תב"עות שבהם לאורך שנים היה מסע ייסורים שהיינו צריכים להעביר כל בקשה, כי אנחנו יודעים שצריך שם היתר תכסית אבל תב"עות היסטוריות וכל אחד צריך לבקש הקלה פרסומים וכו' יש הרבה מאוד מקומות כאלהשאין שום סיבה לעשות את זה ואנחנו נהגנו לתת את ההקלות האלה באופן שוטף במשך עשרות שנים. ולא כי אפשר אלא כי אנחנו חושבים תכנונית שנכון התב״ע הזאת למשל מתקדמת בעירייה כבר מלפני 15 שנה, הדברים משתנים, היתה תב"ע מתקנת אחרי כמה שנים, ותוכנית עיצוב, היתה דרישה שלנו להוסיף כאן הרבה מאוד שטחים ציבוריים בתוך המקום הזה, יש קומה ציבורית משמעותית מאוד שתשמש את נווה שאנן עם הרבה מאוד שטחים, לכן חלק מהשלכות של הדברים האלה, דורשות גם תכסית, כל הדיונים בכוונה אנחנו עושים אותם במסגרת תוכנית העיצוב, אנחנו מראים תמיד מה התכסית המקורית של הבניין ואם אנחנו חושבים לנכון לקבל בקשה להגדיל תכסית אנחנו מראים את זה בתוכנית העיצוב, מה המשמעות של זה, כמה זה גדל, מה ההשלכות של זה על ניקוז, על חניות, על שפ"צים על שפ"פים, אנחנו דנים על זה בתוכנית העיצוב, כדי שלא תהיה סיטואציה שברישוי אנחנו באים וכאילו גונבים סוסים, עם משהו שהוועדה לא הכירה לפני זה ואנחנו מקפידים על זה אין סיטואציה שבה אנחנו בתוכניות גדולות לא מאשרים את ההקלות האלה מראים אותן לוועדה כבר בתוכנית העיצוב לכן הסיפור כאן של כמה ההקלה נדון בכובד ראש גם לכל השיקולים הסביבתיים שדיברתי עליהם חילחולים וכו' וגם לנושא של מהות הבניין, כן אנחנו חושבים שנכון במקום שבו על ציר הרכבת שזה המר הבא של תל אביב, אנחנו רואים מה הולך להיות שם נכון לייצר פרויקטים בתכסיות גבוהות יותר אבל תשימו לב מה המשמעות של זה, מייצרים כאן שטח פנוי יחסית גדול מאוד מיני פארק קטן מאחורי הפרויקט גינה ענקית.

מיטל להבי: חלקה מבונה.
אודי כרמלי: זה לא מדויק, חלקה מחלחל, חלקה לא מחלחל גם הדיון הזה דרך אגב היה בוועדה, ארוך מאוד. והגענו כאן לפשרות יחד עם היזם, איך כן אפשר לייצר כאן חלקים מהגינה הזאת שיחלחלו וחלקים שיהיו עם חניון, לא כל החניון נמצא על הדבר הזה, זה הדיונים שאנחנו עושים בתוכניות העיצוב, זה לא הקלות שאנחנו ממצאים דקה לפני הדיון.
אמיר בדראן: יש סולם כזה שאנחנו יודעים מאיפה נגבה את ההקלה גם אם כמו שאומר ליאור זה כבר משהו פסה, זה אמור להיות כבר זה כבר לא יהיה בתב"עות החדשות.
אודי כרמלי: מה זה סולם, מה זאת אומרת.
ליאור שפירא: בתב"ע מחליטים 70, 80, 90 ו-100.
אודי כרמלי: אתה מגביל לפי הדברים שדיברתי עליהם קודם, כמה אחוזי חלחול יש במגרש, אנחנו מתחשבים בזה בנושא שאם לאשר הקלה או לא לאשר הקלה, כמה אדמה פנויה לצמחייה מתחשבים בזה כמה אנחנו מקבלים שם, מרקם הבנייה שזה דיון שנמצא תמיד בעומק, האם אנחנו זה הבניין צפוף מדי לא צפוף מדי או עומד בדרישות.
אמיר בדראן: זה נתון לשיקול דעתנו זה יכול להגיע ל-100% תכסית?
אודי כרמלי: יחסית, חד משמעי, באופן תיאורטי כן, אנחנו מעולם לא עשינו את זה אבל באופן תיאורטי 100% תכסית. איפה, איפה?
מיטל להבי: למשל בפרויקט הכי מפורסם, דולפינריום.
אודי כרמלי: פרויקט של תב"ע?
מיטל להבי: לא תב"ע ברישוי, נתנו 100%.
אודי כרמלי: בתב"ע?
מיטל להבי: היה 85%, ברישוי נתנו לו 100%.
ליאור שפירא: אני אתן לך בתע"ש, 100%, עם הזיהום קרקע.
אודי כרמלי: בגלל שדרשנו את ה-100% תכסית.
ליאור שפירא: אבל שם היה זיהום באדמה.
מיטל להבי: אני רוצה לקרוא את הפרוטוקול של הדיונים, המלאים, כי אין לי את הזכרון של הדיון הזה בתוכנית העיצוב, אני רוצה לראות עד כמה אנחנו מתעכבים על נושא זיהום הקרקע.
מאיר אלואיל: עוד תיקון קטן, בחלק תנאים של הוצאת היתר ותנאי של תחילת עבודות, שורבבה מילה מכון בקרה. אנחנו נתקן את זה.
ליאור שפירא: בני ברק, לחוות דעת של הצוות, אנחנו מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדות במלואה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1, לאשר את הבקשה עבור:

- **הקמת 6 קומות מרתף משותף (עבור כל המתחם - בקשות מקבילות)**
- **הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור**

- **הקמת בניין חדש (בניין מספר 2, חזית לרחוב הרכבת) לייעודים של מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור בניין בן 28 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, וקומת גג טכנית.**
- **בחריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון.**

- **כולל ההקלות הבאות ::**
  - **הגדלת תכסית הבניה מ 60% ל 75%.**
  - **הגדלת תכסית קומת הגג בבניין למשרדים מספר 2 מ 75% המותרים ל 76.5% .**
  - **הגבהת בניין 1 ב 12.5 מ' לגובה של 85.5 מ' במקום 73.1 מ'**
  - **תוספת 3 קומות למגורים מעבר ל 19 קומות מותרות**
  - **הגבהת קומת הקרקע מ 6.00 מ' מותרים ל 6.80 מ'**
  - **הגבהת קומה למבנה ציבור מ 3.50 מ' מותרים ל 4.50 מ'**
  - **הגבהת קומת הגג בבניין 1 מ 4.00 מ' המותרים ל 4.50 מ'**
  - **הגבהת קומת הגג הטכני בבניין 2 מ 6.00 מ' המותרים ל 8.00**
  - **הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר וממוצע 14 מ"ר**
  - **הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג.**

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן לאחר בחינת ההתנגדות שהוגשה, עולה כי אין בה ממש המצדיק את דחיית ההקלות המבוקשות. לא נמצא כי ההקלות פוגעות או משפיעות באופן תכנוני או תפקודי על הבניין שבמגרש המתנגד, אשר נמצא בשלבי בנייה על פי היתר תקף לבית מלון. יודגש כי במסגרת אותו היתר אושרו למתנגד הקלות רבות, לרבות הגדלת מספר הקומות, תוספות בנייה, ניוד שטחים מתת-קרקע לעל-קרקע וצמצום חזית מסחרית. לפיכך, אין מקום להתנגד להקלות זהות המבוקשות כעת, שעה שהמתנגד עצמו עשה בהן שימוש. לגופו של עניין, ההקלות המבוקשות אינן מהוות שינוי מהותי מהוראות התב"ע, ותואמות את תוכנית העיצוב והעבודה של צוותי התכנון ועורך הבקשה, אשר נועדו לייצר תכנון מיטבי ומרחב ציבורי איכותי לטובת השכונה והמבנים הסובבים. לאור כל האמור, אין הצדקה תכנונית או משפטית שלא לאשר את ההקלות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**אישור רשות הכבאות**
2	**הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)**
3	**עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה**
4	**אישור רשות הכבאות**
5	**יש לקבל את אישור אדריכל העיר בנושאים הבאים: 1. חזיתות- מיקומם הסופי של הפתחים במגדלים, דבר שלא משפיע על קומת הקרקע. 2. חומרי גמר לאישור אדריכל העיר- חזיתות המבנה כולל מעקות, רמפת האופניים, ריצוף המרחב הפנימי בזיקת הנאה. 3. ריצוף המדרכה ימשיך עד לחזית כל המבנים כולל בתחום הקולונדה ו/או אזור מקורה. 4. עדכון תכנית הפיתוח להתערבות בהתאם להנחיות שפ"ע והתאמה לסכמת החלחול של תכנית העיצוב. 5. התאמה לתכנית העיצוב מבחינת ארונות תשתית ומערכות (גמל מים וכו').**
6	**1) חתימת על חוזה הקמה. 2) הסדרת הנושא הנכסי ביחס לתכנון הבניה ביעוד תעסוקה בתחום החלק המיועד להפקעה ביעוד דרך לכיוון רחוב בני ברק. 3) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 4) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - בתכנון שוחת ביוב בשטח זיקת הנאה חתימה על כתב התחייבות ייעודי 5) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.**

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	**אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר**

#	תנאי
	למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	הסכם הקמה יכלול בקרה על תכנון עם מערכות נפרדות מהמבנה הסחיר, לרבות מים, ביוב, חשמל, מיזוג אויר, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות ולמעט המערכות שיהיו משותפות למבנה הסחיר ולשטחי הציבור: 1.גנרטור חירום. 2.מאגר מים. 3. אחר כמופיע בהסכם ההקמה
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	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
7	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 3) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל 4) שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	מפרט שימור עצים בוגרים מ 02/21 של _דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
12	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
7	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
8	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
9	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות

#	תנאי
	נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
10	**1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.**
11	**אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').**
12	**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.**
13	**הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
14	**הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי**
15	**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**
16	**הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
17	**הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.**
18	**הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**רשות הכבאות**
2	**קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצעה בשלבים לפי תאי השטח ובתנאי שיישמרו זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפסלים רציף. כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי תתבצענה באמצעות שתי רמפות: א. רמפה תפעולית במתחם בני ברק 100A רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש - כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 1). במידה והרמפה התפעולית בתא שטח 100A לא תמומש בשלב הראשון: פתרון פינוי אשפה תת קרקעי, יהיה בהתאם לדרישות אגף התברואה העירוני, בוועדה המקומית. ב. רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון 102/או הגר"א 100A- הראשון מבניהם שייבנה: כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 2). במידה ובניית מתחם הגר"א (101A) תקדים את בניית מתחם סלומון (102), תבוטל הרמפה שנבתה במתחם הגר"א 101A).**
3	**אישור רשות הכבאות**
4	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
5	**הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**
6	**אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.**
7	**אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.**
8	**6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס: א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח. ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בכל תא שטח. ג. רישום בפועל בבעלות**

#	תנאי
	העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח. ד. פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.
9	**אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים**
10	**רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.**
11	**תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.**
12	**1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה**
13	**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**
14	**אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.**
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	25-0399	**תאריך הגשה**	23/02/2025	
מסלול	**בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה**	**בניה חדשה ציבורי תעסוקה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון) פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/ גשרים**	

כתובת	**הרכבת 36, סלומון 28**	**שכונה**	
גוש/חלקה	6894/66	**תיק בניין**	0374-036
מס' תב"ע	4378, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	2,384.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סלע שובל בראל בע"מ	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	קובה ישראל נכסים בע"מ	תע"ש 1, רמת גן 5251243
בעל זכות בנכס	טטרהד בע"מ	דרך הברוש 9, ירקונה 4591500
בעל זכות בנכס	סלע שובל בראל בע"מ	אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסף פיירמרק	הנוטר 10, חיפה 2630716

מהות הבקשה: (פאני רז)

1. הקמת שש קומות מרתף (המשותפות עבור כל המתחם – בקשות מקבילות) המכילות בחלקה הנידונה:

- **<u>בקומת מרתף (6-):</u>**
  4 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדרי משאבות בכלל כפול ,חדרים טכניים , גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **<u>בקומת מרתף (5-):</u>**
  4 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **<u>בקומת מרתף (4-):</u>**

10 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדר משאבות, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;

- **<u>בקומת מרתף (3-):</u>**
9 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדר משאבות, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **<u>בקומת מרתף (2-) (בחלקה בחלל כפול):</u>**
2 מחסנים דירתיים חניות לכלי רכב פרטיים, 2 ח. אשפה למסחר, 2 מעליות אשפה, חדר דחסניות ,חדר מפריד שומן, חדר פנאומטי, חדר דחסן קרטונים, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למבנה ציבור וחדר אשפה למבנה תעסוקה, חדר חשמל טראפו לחברת חשמל, חדר מונים, חדרי שנאים, חדרי גנרטור, גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;
- **<u>בקומת מרתף חלקית (1-):</u>**
מחסן דירתי אחד , חדר כבלים של חברת החשמל, חדרי מפריד שומן, חדרים טכניים, חניות עבור אופניים עם גישה דרך רמפה ייעודית לאופניים, מלתחות גברים ומלתחות נשים, מבואה תפעולית ומעלית משא , גרעין עבור בניין ארבע המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה תפעולית לפיר מעלית משא עבור 21 נוסעים וגרעין עבור בניין חמש המכיל מבואה, חדר מדרגות שתי מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים ומעלית שלישית עבור 15 נוסעים;

2. הקמת בניין חדש (בניין מספר ארבע הגובל ברחוב הרכבת מצפון , תא שטח 102) לתעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 23 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר המכיל:

- **<u>בקומת קרקע (קומה מסחרית):</u> 3 יחידות נפרדות למסחר מתוכן 2 יחידות מכילות אחסנה ואחת מהן ממ"ק למסחר , לובי כניסה מערבי למבנה משרדים מרחוב הרכבת המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לקומה מעל , גרעין המכיל חדר מדרגות , 5 מעליות כל אחת עבור 21 נוסעים , 2 מעליות כל אחת עבור 10 נוסעים , מבואה למעלית אשפה ומעלית אשפה , חדר תקשורת ופירים טכניים , לובי עבור מבנה ציבור מרחוב הרכבת המכיל חדר מדרגות , מבואה ומעלת אחת עבור 8 נוסעים , ומרכז קהילתי המכיל חלל פתוח מטבחון וחדר שירותים עם כניסה מחצר פנימית;**
- **<u>בקומה 1 (מבנה ציבור) :</u> חדרי טיפולים , חדרי הדרכה וחוגים, חדרי הנהלה , חדר ועדות , ממ"ק , אשכול שירותי גברים , שירותי נשים ושירותים נגישים , משחקיה , מטבחון , חדרי דיונים , מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע ו2 חדרי מדרגות מוגנים נפרדים ומעלית אחת עבור 8 נוסעים;**
- **<u>בקומות 2 (תעסוקה):</u> חלל פתוח עבור משרדים ומרפסת גג לא מקורה;**
- **<u>בקומות 22-3 (תעסוקה):</u> חלל פתוח עבור משרדים;**
- **<u>בקומה 23 (גג טכני) :</u> מאגרי מים וחדר משאבות, פירי מעליות עם גישה מחדר מדרגות כללי.**
- **<u>לכל גובה קומות הבניין:</u> פירי תשתיות גרעין המכיל מדרגות , ממ"ק , אשכול חדרי שירותים , גברים נשים ושירותים נגישים ומעליות.**

3. הקמת בניין חדש (בניין מספר חמש הגובל ברחוב הרכבת מצפון , תא שטח 102) למגורים ומסחר – בן 15 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר <u>עבור 105 יחידות דיור סך הכל</u> המכיל:

- **<u>בקומת הקרקע:</u> רמפה לכלי רכב לגישה למרתפי חניה , רמפה עבור אופניים לגישה למרתפי חניה , 2 יחידות למסחר אחת מכילה ממ"מ , לובי כניסה למגורים , מבואה ומעלית אשפה , וגרעין המכיל חדר מדרגות , 2 מעליות עבור 10 נוסעים ומעלית אחת עבור 15 נוסעים;**
- **<u>לגובה כל קומות הבניין:</u> גרעין המכיל ממ"מ המשרת את כל הדירות בקומה , חדר אפה עם שוט אשפה חדר מדרגות מבואה קומתית , ארונות טכניים לתפקוד הבניין, 2 מעליות עבור 10 נוסעים ומעלית עבור 15 נוסעים;**
- **<u>בקומות 1- 8 :</u> 8 יחידות דיור בקומה <u>(סה"כ 64 יחידות דיור)</u> , כל יחידת דיור מכיל המרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
- **<u>בקומות 13-9 :</u> 7 יחידות דיור בקומה <u>(סה"כ 35 יחידות דיור)</u> , כל יחידת דיור מכיל המרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**

- **<u>בקומה 14 :</u> <u>4 יחידות דיור</u> בקומה כל יחידת דיור מכיל המרפסת בולטת פתוחה ומקורה , יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד.;**
- **<u>בקומת גג חלקית (קומה 15):</u> <u>2 יחידות דיור</u> המכילות כל אחת ממ"ד , בריכת שחיה פרטית לא מקורה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;**
- **<u>בקומת גג טכנית (16):</u> גג טכני משותף עבור מאגרי מים , קולטי שמש ומעביר עם גישה דרך חדר מדרגות כללי ;**

<u>על המגרש</u>: פיתוח שטח , זיקות הנאה , נטיעות , חניית אופניים והפקעות;

מצב קיים:

מגרש ריק לאחר ביצוע הריסה בהתאם להיתר 22-1367

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0400				מדובר בבקשה מקבילה בתא שטח 101A ו תא שטח 101B (מתחם הגר"א) : עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש (בניין מס. 3 הפונה לרח' הגר"א ולרח' הרכבת במרכז המתחם) לתעסוקה מגורים, מבנה ציבור ומסחר בן 33 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע למסחר עבור 112 יח"ד על המגרש: זיקות הנאה למעבר הציבור בן המבנים נטיעות ופיתוח שטח; בקשה טרם נדונה בוועדה
25-0463				מדובר בבקשה מקבילה בתא שטח 100A ו 100B (מתחם בני ברק)עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף (עבור כל המתחם - בקשות מקבילות) הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור . בקשה טרם נדונה בוועדה.
23-1203	07/08/2023	23-1423	15/01/2024	הריסת כל המבנים, לרבות מרתפים, הקיימים על המגרש

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלים , <u>נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות</u>.
<u>ענת איבגי 08/03/2026</u>

חלקה 66 בגוש 6894 בבעלות שונות, בבעלות המבקש ובבעלות עיריית תל אביב, המסומן כתאי שטח 102 הידוע כ"מתחם סולומון" בתב"ע 4378, המצוי בין הרחובות הרכבת מצפון, הגר"א מדרום, וסולומון ממערב.

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות

העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות.

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, ולהקים, שטח ציבורי בנוי בשטח של 988 מ"ר עיקרי + 198 מ"ר שירות לשימושים ציבוריים, אשר יוקם בקומת הקרקע ובקומה 1 של הפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, (להלן: "המבנה הציבורי").
כמו כן החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה סה"כ 22 מקומות חניה תת קרקעיים במקרקעין עבור כל השטחי הציבור בכל מתחם התב"ע, אשר ימוקמו במתחם האמצעי בקומת מרתף 2- בהתאם לתשריט החניות המאושר (להלן: "חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה בדרך של הצמדה ייחודית במסגרת רישום הבית המשותף, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.

החברה מתחייבת לבצע, הכנות שיכללו תשתית לחיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות עבור כבילה לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה וזאת בהתאם להנחיות המפורטות בחוזה ההקמה.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בתאריך ה 5/12/2024 אושרה תכנית העיצוב.
החברה קיימה את התחייבותה בהתאם להוראות התב"ע ולכתב ההתחייבות ורשמה בפועל את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי לוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע

טרם נחתם הסכם הקמה – חתימה על ההסכם הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

התצ"ר נרשמה ונרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה בגין אי עשיית עסקה.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

<u>להלן ההתייחסות להשלמת הדרישות לפתיחת הבקשה:</u>

1. שטחי הציבור בפרויקט סומנו בתכניות בצבע כתום בתכנית קומת קרקע ובקומה א'.
2. שטחי המחסנים סומנו בתכנית בצבע כתום בקומת המרתף.
3. העוגנים סומנו וצויינו בתכנית הבקשה
4. הוטען ונמסר מקור של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. התקבל אישור המפקח העירוני
6. שטח ההפקעה וזיקת ההנאה סומנו וצויינו בתכנית הבקשה.
7. הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות לחלקת הדרך.
8. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי
9. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים
10. הוטען אישור יועץ נגישות
11. הוטען יועץ מיגון.
12. הוטען אישור יועץ בטיחות

התאמה לתב"ע (תוכנית תא/4378 (2019) תעא 4378 (2023), ע1 תא שטח 102 , בניין 4 (משרדים ומבנה ציבור) ובניין 5 (מסחר ומגורים).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים:	2 בניינים : בניין צפוני - מספר 4 לרחוב הרכבת. בניין דרומי מספר 5 לרחוב הגר"א.	2 בניינים בהתאם למותר :בניין צפוני - מספר 4 לרחוב הרכבת ובניין שני דרומי מספר 5 לרחוב הגר"א.	

שטחי בניה מותרים מעל הקרקע (4378)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים למגורים עבור בניין 5	7,324 מ"ר תוספת 8 מ"ר ליח"ד עבור הקמת ממ"ק: 102יח"ד * 8 מ"ר = 816 מ"ר (עבור 3 יח"ד מתוכנן ממ"ד) סה"כ עיקרי למגורים: 8,148 מ"ר עיקרי למגורים	7,324.58 מ"ר סה"כ למגורים בבניין 5.	
שטחים עיקריים למסחר (בניין 4 ו 5)	958 מ"ר עיקרי למסחר	923.18 מ"ר עיקרי למסחר בבניין 4 ו 5.	
שטחים עיקריים עבור מוסדות ציבור (בניין 4)	988 מ"ר עיקריים עבור בניני ציבור.	987.54 מ"ר עיקריים עבור בניני ציבור שברובו בקומה א בבניין 4 וחלקו בקומת קרקע.	
שטחים עיקריים לתעסוקה. (בניין 4)	15,182 מ"ר עיקריים לתעסוקה.	14,322 מ"ר עיקריים + 561.88 מ"ר שירות מעבר למותר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי לתעסוקה בבניין 4 = 14883.88 מ"ר סך הכל בהתאם למותר.	
שטחי שירות למגורים עבור בניין 5	1,831 מ"ר שירות למגורים.	1824.45 מ"ר שירות למגורים בבניין 5.	
שטחי שירות למסחר (בניין 4 ו 5)	239 מ"ר שירות למסחר.	239 מ"ר שירות למסחר	
שטחי שירות עבור מבני	198 מ"ר שירות עבור מבני ציבור	197.67 מ"ר עבור חדרי מדרגות במבנה ציבור.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ציבור (בניין 4)			
שטחי שירות לתעסוקה (בניין 4)	3,795 מ"ר שירות לתעסוקה	4356.88 מ"ר שירות לתעסוקה	- 561.88 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי לתעסוקה.
שטחים עבור מרפסות למגורים בבניין 5 :	4,452 מ"ר סה"כ עבור מרפסת מרפסת עד 12 מ"ר ליח"ד (במסגרת השטחים מעל).	1210. מ"ר סך הכל ומבוקשות מרפסות מעל 12 מ"ר למגורים	- מרפסות מעל 12 מ"ר המבוקשים על ידי הקלה שניתן להמליץ לאשר (הקלה מספר 8 בהמשך).
תכסית גג:	בניין 4 : 75% משטח קומה של 930 מ"ר = 697.5 מ"ר בניין 5 למגורים : 65% משטח קומה של 620 מ"ר = 403 מ"ר	בניין 4 : 400 מ"ר המהווים 43% עבור שטחים טכניים. בניין 5 למגורים : 418 מ"ר המהווים 67.4% עבור שטחים טכניים.	-2.4% מעבר למותר המבוקשים כהקלה להגדלת התכסית במסגרת השטחים המותרים וניתן להמליץ לאשר (הקלה מספר 5 בהמשך).
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:	בניין מס. 4 : 100 מ' בניין מס. 5 : 62 מ'	בניין מס. 4 : 98 מ' (כולל מתקן שטיפת חלונות) בניין מס. 5 : 65.5 מ'	- 3.50 מ' , המבוקשים כהקלה וניתן להמליץ (הקלה מספר 4 בהמשך).
מספר קומות:	בניין 4: ק+22 קומות טיפוסיות+ גג טכני סה"כ 24 קומות. בניין 5: ק+14 קומות טיפוסיות+ גג טכני	בניין 4: ק+22 קומות טיפוסיות+ גג טכני סה"כ 24 בניין 5: קרקע+15+ קומת גג טכני	
סה"כ שטחי שירות		סך שטחי השירות למגורים: 1,831 מ"ר סך שטחי שירות שאינם למגורים: מותר: - 239 מ"ר למסחר - 3,795 מ"ר שירות לתעסוקה - 198 מ"ר שירות למבני ציבור סה"כ שטחי שירות 4,232 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ 6,063 מ"ר	סה"כ 6,063 מ"ר - בהתאם למותר.	
גובה קומה (בבניין 4 ו-5):	גובה קומת קרקע 6.00 מ'	בבניין 4: 6.25 מ' בבניין 5: מסחר 6.25 מ' לובי משרדים 6.30 מ'	בבניין 4: חריגה של 0.25 מ' בבניין 5: חריגה של 0.25/0.30 מ' פורסמה הקלה שניתן לאשר להגבהת גובה קומת קרקע בבניין 4 ובבניין 5.(הקלה מס. 13)
	גובה קומה ציבורית/ קומה שניה בבניין 4: 3.80 מ'	4.50 מ'	חריגה של 0.70 מ'- פורסמה הקלה שמומלץ לאשר להגבהת גובה קומת קרקע בבניין 4 לפי חו"ד מחלקת תכנון ונכסים.
	גובה קומת מגורים(בבניין 5) 3.5 מ'	3.5 מ' -בהתאם למותר.	
	גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים עד 6 מ'	מבוקש גג בגובה של 6.00 מ'	
סה"כ שטחי בניה	44,701 מ"ר	סה"כ: 42,925.15 מ"ר - בהתאם למותר	

צפיפות/שימושים ותמהיל דירות (4378, תעא 4378)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים (4378, תעא 4378):	בקומת קרקע כל השימושים המותרים למגורים מסחר תעסוקה וציבור מתחם סלומון בתא שטח 102 ועל פי נספח הבינוי ייבנו 2 מבנים מבנה מס' 4 ומבנה מס. 5. בדופן הפונה לרח' הרכבת בניין מס' 4	בקומת קרקע בניין 4: מסחר תעסוקה וציבור בקומת קרקע בניין 5: מסחר ומגורים בניין מס. 4 לתעסוקה ומסחר. ובניין מס. 5 למגורים בהתאם להוראות התוכנית ובהתאם לנספח בינוי. בבניין 4 בדופן הפונה לרח' הרכבת - כניסה ללובי משרדים (תעסוקה)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יותרו שימושי תעסוקה בקומות 2-23. קומת הקרקע תיקבע כקומה פעילה לשימושי מסחר. בקומות הקרקע והראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים, כאשר בין מבנה 3 ו- 4 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי אליו תתאפשר כניסה מכיוון צפון (רח' הרכבת) ומכיוון דרום (רח' הגר"א). שימושי מסחר: מסחר קמעוני, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי (לרבות שימושים סחירים) מגורים: שטחי שירות למגורים שימושים ציבוריים: קהילה, בריאות, רווחה, דת, חינוך ומשרדים עירוניים עבור השטחים.	בקומות 2-22 משרדים (תעסוקה) קומה 23 גג טכני בקומת הקרקע שימושי מסחר בבניין 4 ו- בבניין 5 בבניין 4- בקומת קרקע וקומה ראשונה - שטחים ציבוריים בנויים. בבניין 4 מוצג לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי עם כניסה מרחוב הרכבת ולובי נפרד עם כניסה מרח' הגר"א (מדרום) ציבורי: רשימת השימושים הוכנסו כהערה בהיתר.	
צפיפות: (תא/4378)	עבור בניין 4: ללא מגורים , עבור תעסוקה מסחר ומבנה ציבור. עבור בניין 5: 105 יח"ד סך הכל.	עבור בניין 4: ללא מגורים , עבור תעסוקה מסחר ומבנה ציבור. בבניין 5: בקומת קרקע: 2 יחידות למסחר ללא מגורים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בקומות 1-8 : 8 יח"ד בקומה (64 יחידות דיור סך הכל) בקומות 9-13 : 7 יח"ד בקומה (35 יחידות דיור סך הכל) בקומה 14 : 4 יחידות דיור סך הכל. בקומת גג חלקית (קומה 15): 2 יחידות דיור סך הכל. סך הכל : 105 יח"ד בהתאם למותר.	
תמהיל דירות(תא/4378,4378)	השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים לא יפחת מ- 70 מ"ר (4378) . שטח עיקרי ליחידת דיור לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי (4378) . תמהיל ע"פ תוכנית עיצוב: עבור 371 יח"ד לכל הפרויקט: 93 יח"ד בממוצע 50 מ"ר 74 יח"ד בממוצע 60 מ"ר 90 יח"ד בממוצע 70.7 מ"ר 79 יח"ד בממוצע 83.6 מ"ר	השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים 70 מ"ר בהתאם למותר. שטח עיקרי ליחידת מעל 50 מ"ר עיקרי תמהיל ע"פ תוכנית עיצוב: עבור 371 יח"ד לכל הפרויקט: 102 יח"ד בממוצע 50 מ"ר 66 יח"ד בממוצע 60 מ"ר 90 יח"ד מעל 70.7 מ"ר 79 יח"ד בממוצע 83.6 מ"ר	9 יח"ד מעבר למצוין בתוכנית עיצוב בממוצע 50 מ"ר בסטייה מתמהיל. מאושר ע"פ חו"ד מחלקת תכנון. 8 יח"ד פחות מהמצוין בתוכנית עיצוב בממוצע 60 מ"ר בסטייה מתמהיל. מאושר ע"פ חו"ד מחלקת תכנון. בהתאם לתוכני עיצוב. בהתאם לתוכני עיצוב.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	34 יח"ד בממוצע 115.1 מ"ר	34 יח"ד בממוצע 115.1 מ"ר	בהתאם לתוכני עיצוב.
קווי בניין: (תא/4378)	קווי הבניין יקבעו על פי המוצג בתשריט הבינוי. לרחובות הגובלים קו בניין- 0 בניין 4: קו בניין קדמי צפוני -לרח' הרכבת קו בניין 3.00 (בקרקע) בקומות: קו בניין 0 (אחרי הפקעה) קו בניין קדמי מזרחי בקומות 2-1: בניה ברצף עם בניין מס. 2 באזור החפיפה בין הבניינים. 0.00 מ' (כמסומן בתשריט) קומות 23-2 - 12 מ' (כמסומן בתשריט) קו בניין דרומי קדמי 0.00 מ' (כמסומן בתשריט) קו בניין צידי מערבי: 0.00 מ' (כמסומן בתשריט) בניין 5: קו בניין קדמי (דרומי) קו בניין 3.00 מ' (בקרקע)- קולונדה קו בניין קדמי (מערבי): 0.00 מ' קו בניין צידי (מזרחי): 0.00	בניין 4: קו בניין קדמי צפוני - לרח' הרכבת בקרקע קן בניין 3.00 מ' קו בניין 0 -בהתאם להוראות התוכנית. קו בניין קדמי מזרחי בקומות 2-1: בניה ברצף עם בניין מס. 2 באזור החפיפה בין הבניינים.(כמסומן בתשריט). 0.00 מ' קומות 23-2 - 12 מ' קו בניין דרומי קדמי 0.00 מ' 0.00 מ' בניין 5: קו בניין קדמי (דרומי) קו בניין 3.00 מ' (בקרקע)- קולונדה קו בניין קדמי (מערבי): 0.00 מ' קו בניין צידי (מזרחי): 0.00	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ'	מ'	
מרחק בין בניינים	17 מ' בין מרחק 3 ל- 4 (כמסומן בתשריט) 10 מ' בין מבנה 4 ל- 5 (כמסומן בתשריט)	12 מ' (קומה 0 וקומה 1 כמסומן בקיר משותף כמסומן בתשריט) 10 מ'	

בניה תת קרקעית מכח תוכנית 4378 , ע'1, תעא/4378 תא שטח 102

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות (4378)	7 קומות	6 קומות	
גובה קומה (4378 ,ע/1)	מרתף עליון : 7.00 מ' מרתף (-2) : 4.00 מ' שאר הקומות: עד 3.50 מ'.	מרתף עליון : 7.00 מ' מרתף (-2) : 4.00 מ' שאר הקומות: עד 3.50 מ'.	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ שטח נלווה למסחר או מבנה ציבור / שטחם טכניים לתפקוד הבניין.	בהתאם למותר (כמפורט בתיאור הבקשה מעל).	
שטחים עיקריים (4378) מתחת לכניסה הקובעת: תא/4790	580 מ"ר	46.55 מ"ר	
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: תא/4790	13,605מ"ר	12,458.85 מ"ר	1,680 מ"ר שטחים שלא נוצלו
שטחים משותפים בתת הקרקע:	בתת הקרקע יתוכננו מרתפי החניה כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. לכל בניין יתוכננו שטחים משותפים בתת הקרקע ובעל	מרתפי החניה מתוכננים כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך תכנון זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. מתוכננים שטחים משותפים בתת הקרקע כדוגמאת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קרקע, כדוגמאת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.	מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה.	
שטח חלחול (4378)	15% לפחות משטח המגרש השווה ל357.6 מ"ר	979 מ"ר -בהתאם למותר.	
התאמה להוראות תוכנית עיצוב לתכנון בתת קרקע	שטחים משותפים בתת הקרקע: בתת הקרקע יתוכננו מרתפי החניה כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. לכל בניין יתוכננו שטחים משותפים בתת הקרקע ובעל קרקע, כדוגמאת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כניסות לחניה: הכניסות לחניון תתאפשרנה באמצעות שתי רמפות הממוקמות בדופן הדרומית והמזרחית של המגרש, הרמפות בתחום נפח הבניין והשיפוע מתחיל מקו הבניין. מהרמפה המזרחית תתאפשר כניסה לרכבי תפעול ואשפה. חניית אופניים: מתקני חנייה לאופנים ימוקמו בקומת הקרקע בשטח הפיתוח וכן קומה תת קרקעית יעודית. כ- 10% בקומת הקרקע ו- 90% בקומת תת הקרקע היעודית.	בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	דרכי גישה ותנועה: הכניסה לקומה הייעודית תעשה מרמפה מכיוון מזרח מרח' בני ברק קומות המרתף יכללו גם שטחי שירות ושינוע עבור המסחר. בין המבנים יוקצו בקומת הקרקע שטחי מעבר להולכי רגל	בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	
תנועה:	ראה חו"ד מכון רישוי	ראה חו"ד מכון רישוי	
בניה בשלבים:	קומות המרתף ככלל הדרישה שקומות המרתף יבנו בהינף יד אם לא יתאפשר לבנות בהינף יד קומות המרתף יבנו בשלביות לפי הוראות המפורטות בתוכנית ומבטיחות תפקוד תקין של הפונקציות במרתף המשרתות את המבנים. מבניים עילאיים יבנו כל מבנה בנפרד וככל הניתן במקביל.	הוכנס תנאי בהיתר הכולל הוראות מפורטות לשלביות הבניה לפי הוראות התוכנית.	

התאמה להוראות תוכנית עיצוב תעא 4378

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי ציבור **מילוט בשטח הסחיר:** **שטחי ציבור בנויים:**	שטחי הציבור יהיו רציפים וורגולרים, מערכות התנועה יהיו נפרדות ועצמאיות (גרמי מדרגות ומעלית) עבור מילוט. יתוכננו עם מערכות נפרדות מהמבנה הסחיר, לרבות מים, ביוב, חשמל, מיזוג אויר, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות ולמעט המערכות שיהיו משותפות למבנה הסחיר ולשטחי הציבור: 1.גנרטור חירום, 2.מאגר מים. 3. אחר כמופיע בהסכם	שטחי הציבור הינם רציפים, מערכות תנועה רציפות ועצמאיות. הוצג תכנון עבור מילוט. הוכנס כתנאי להיתר -להכניס הסעיפים בהסכם הקמה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ההקמה יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כחלק ממניין השטחים הציבוריים בתכנית, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו לא תותר הקמת קומות טכניות למבנה הציבורי. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים. אוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות מנדפים: מנדפים עבור המסחר יעברו באופן עצמאי ונפרד בפירים העולים ישירות לגג המבנים.	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	
מרפסות:	בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מרבית של 14%. זכוכית הויטרינה תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה. תותר בניית מרפסת לכל יח' המגורים לפי שטח ממוצע של 12 מ"ר בהתאם המרפסות לא יבלטו מעל 2 מ' מהבינוי. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג	חלק מהמרפסות מתוכננות בשטח של עד 14 מ"ר בליטה מקסימלית של מרפסת - 2 מ"ר. מרפסות הגג אינן בולטות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג הוצגו עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי הבניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קו החזית.	בהתאם למותר	
	במרפסות הדירות יבנו עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי הבניין בהתאם לעיצוב החזיתות בכפוף לפרסום ואישור הקלה	אין הבלטת קומות עליונות מעבר לקומות הטיפוסיות. הוצגו חתכי אורך ורחוב לכל מבנה - בהתאם למותר.	בסטייה מהוראות התוכנית- - פורסמה הקלה שניתן לאשר ראה פרק הקלות הקלה מס.13)
קומה טיפוסית:	לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן- יש להציג בחוברת העיצוב קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה חתך אורך ורחב סכמתיים דרך כל מבנה	אין הבלטת קומות עליונות מעבר לקומות הטיפוסיות. הוצגו חתכי אורך ורחוב לכל מבנה - בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	לכל הדירות בתחום יוצג פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה מסתורי הכביסה יתכוננו כחלק ממעטפת הבניין לפי הנחיות מרחביות ועד 0.6 מ'.	הוצגו במרפסות עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי בניין בהתאם לעיצוב החזית בהדמיה בנספח עיצוב	פורסמה הקלה שניתן לאשר (ראה פרק הקלות- הקלה מס. 1)
הצללות וסגירת חורף:	סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתחום התוכנית וידרשו למתן רישיון עסק כחוק	כתנאי	
בריכות שחיה	יותרו בריכות שחייה פרטיות לרווחת הדיירים בדירות הגג	בריכת השחייה על הגג , יש לציין על ההגשה בהתאם להוראות יועץ בטיחות- נשלחה הערה לעורכת	הקמת בריכות לא בהתאם לתוכנית 4378 (אין התייחסות בתוכנית לבריכות שחיה) פורסמה הקלה שניתן לאשר- (הקלה מס. 13)
קומת הקרקע/ קומת הכניסה.			
כניסות המבנים:	כל הכניסות ממפלס הפיתוח ללא הפרשי גובה ומפלס.	התוכנית המוצגת ע"פ המסומן בתוכנית הפיתוח- ללא הפרשי גובה ומפלס.	
	לכל בניין כניסה נפרדת.	בהתאם.	
	בבניין 4: כניסות לפי	כניסה ללובי התעסוקה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הקרקע:	השימושים (תעסוקה, שטחים ציבוריים ומסחר בקומת הקרקע). בבניין 5: -הכניסה ללובי המגורים מרחוב הרכבת. בשטח שסביב המבנה יתוכנן מרחב ציבורי פתוח מגונן ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים.	וללובי שטחים ציבוריים מרח' הגר"א כניסה למסחר מרח' סולומון ומהשפ"פ (חזית צפונית) בבניין 5: -הכניסה ללובי המגורים מרחוב הרכבת. -הכניסה לשטחים הציבוריים מרח' סולומון ומרחוב הגר"א- בהתאם לתכנית הפיתוח.	
שטחים משותפים בנויים:	בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן יתוכננו שטחי לובאים עבור המשרדים. השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התוכנית הראשית, חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות. בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן יתוכננו שטחי לובאים עבור המשרדים.	בבניין 4: לובי כניסה למשרדים עם גישה נפרדת לקומות המרתף. וכניסה נפרדת לתעסוקה (מרח' בני ברק) מסחר לרח' הרכבת מוצג מרחב ציבורי פתוח המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים. השימושים ע"פ התוכנית הראשית- החזית פעילה ואין אזורים תפעוליים בצמוד לחזית. בהתאם להוראות התוכנית.	
מערכות: **מתקנים טכניים והנדסיים**	המתקנים הטכניים לרבות חדר משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.	כלל המתקנים הטכניים מתוכננים בעל קרקע או בתת קרקע- בהתאם להוראות התוכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בלובאים קומתיים ימוקמו פיר חשמל ומ"א, גז ואינסטלציה שמהווים תשתיות ליחידות הדיור	בלובאים קומתיים מוצגים פירי תשתיות	
חדר טרפו	ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.	יש להציג אישור אדריכל העיר- הוכנס כתנאי טכני	
הנחיות הפיתוח הסביבתי **שטחים פתוחים/זיקת הנאה**	כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. שטחים אלו יהיו פתוחים ונגישים. לא תותר הקמת גדרות או שערים או הפרדה מפלסית בשום צורה. השטחים יפותחו ברצף מפלסי	כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התוכנית מסומנים כזיקות הנאה, השטחים פתוחים ונגישים ללא גדרות הפרדה וברצף מפלסי.	
חומרי גמר	חומרי הגמר יהיו אחידים ויתואמו עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אדריכל העיר, אגף שפע, אגף דרכים ומאור וכו')	בהתאם למותר יש להציג אישור אדריכל העיר כתנאי להוצאת היתר.	
שטח ציבורי פרטי (שפ"פ)	בשפ"פ יבוצע פיתוח בהתאם למסומן בנספח הפיתוח.	יש להראות את כל נספח הפיתוח	
חזית מסחרית:	לאורך החזית המסחרית יותרו שולחנות וכיסאות וכן סגירת חורף שיוצגו בתכנית הפיתוח	נשלחה הערה לעורכת הבקשה להשלים - הוכנס כתנאי טכני	
זיקת הנאה: **ריצופים:**	ברחוב הרכבת וברחוב הגר"א מתוכננת קולונדה ברחוב של 3 מ' לטובת הרחבת מדרכות, בתחום זה תסומן זיקת הנאה להולכי רגל.	ברחוב הרכבת מוצגת קולונדה וזיקת הנאה ברוחב 3 מ' . ברחוב הגר"א מוצגת זיקת הנאה אך העומדים המוצגים אינם קולונדה	
	הריצופים בפרויקט יהיו	יש לכתוב בפיתוח שטח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מחומרים בגוון בהיר.	הערה- הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר. נשלחה הערה לעורך הבקשה	
פיתוח השטח: שטח פנוי מבניה **פיתוח:**	מי הנגר מגגות ומרפסות הבניינים יופנו אל שוחות ניקוז, ואל שמונה קידוחי החדרה. מי הנגר מכלל השטחים הפתוחים ינוקזו על ידי שיפועים אל השפ"פ והשצ"פ. בחלקה הדרומי של התכנית שפ"פ ושצ"פ המתוכננים כיחידה תפקודית אחת הכוללת בתוכה אזורי מתקנים לילדים ופעוטות, עצים, מדשאות, שבילים משטחים רכים המאפשרים שהייה ומשחק, המרחב יהיה נגיש לבעלי מוגלות ויאפשר קישוריות באמצעות שבילים בין רחוב הגר"א לכניסות המבנים בהקיף הפרויקט.	הוכנס כתנאי לתעודת גמר. הפיתוח המוצג בהתאם להוראות התוכנית.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
חלחול	X		ראה פירוט בפרק תת קרקע סעיף חלחול

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון ממוקם במתחם מתחם הגר''א הרכבת , המתחם גובל ברחוב בני ברק ממזרח , רחוב סלומון ממערב , הרחוב הגר"א מדרום ורחוב הרכבת מצפון.

על המגרש חלה תכנית תא/4378 (מ 2019) המחלקת את המתחם לשלושה תאי שטח עיקריים לפיתוח – 101A ,100A ו-102 – ולציידם שטחים ציבוריים פתוחים נלווים בתאים 100B ו-101B. השימושים המותרים בכל תחום התכנית כוללים מגורים, מסחר, תעסוקה ובנייני ציבור.

<u>התב"ע ותוכנית העיצוב מגדירות מספר תאי שטח כדלקמן:</u>

1. <u>תא שטח 100A ו תא שטח 100B המבוקש בבקשה מקבילה 24-0463 (מתחם בני ברק) :</u>

- **<u>תא שטח 100A :</u> המהווה את מתחם בני ברק, ע"פ תב"ע ותוכנית עיצוב מתוכננים שני מבנים: מבנה מגורים ומבנה תעסוקה בגובה. סך כל יחידות הדיור בתא זה עומד על 148. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי מסחר . בנוסף, בבניין המגורים תותר פעילות**

תעסוקתית בקומות 1–2 מעל קומת הקרקע, ובמבנה התעסוקה תתאפשר המרה לשימושי מלונאות.

- **<u>תא שטח 100B:</u> מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם בני ברק, ומוגדר כשטח ציבורי פתוח (שפ"פ) בשטח כולל של 500 מ"ר. אין בו זכויות בנייה עיקריות מעל מפלס הכניסה, אך מותרת בנייה תת-קרקעית . מגרש זה עתיד להירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה, בדומה לשאר השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית.**

2. **<u>תא שטח 101A ו תא שטח 101B המבוקש בבקשה מקבילה 24-0400 (מתחם הגר"א) :</u>**
   - **<u>תא שטח 101A:</u> המהווה את מתחם הגר"א, מתוכנן מבנה אחד – מגדל מעורב שימושים עבור 115 יחידות דיור, . בקומת הקרקע מתוכן מסחר, והיא תוגדר כקומת קרקע פעילה על פי התב"ע. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, ותתאפשר הקמת קומה טכנית בין קומות התעסוקה והמגורים. גם כאן, ניתן להמיר שימושי תעסוקה לשימושי מלונאות.**
   - **<u>תא שטח 101B</u> : מהווה שטח ציבורי פתוח נלווה למתחם הגר"א. בדומה לשאר השפ"פים בתכנית, אין בו זכויות בנייה עיקריות מעל מפלס הכניסה, אך מותרת בנייה תת-קרקעית . שטחים אלו עתידים להירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה. בהתאם להוראות התכנית, לפחות 15% משטח המגרש – כולל שפ"פ זה – יוגדר כשטח חדיר למים, לצורך נטיעות והחדרת מי נגר. בנוסף, תירשם בו זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי רגל, אשר תהיה פתוחה ונגישה 24 שעות ביממה. תכנית העיצוב שאושרה ב-09.08.2023 מפרטת את פיתוח השטח הפתוח הזה, כחלק מהמרחב הציבורי שבין מבנה 3 (בתא 101A) לבין מבנים 4 ו-5 (בתא 102).**

3. **<u>תא שטח 102 המבוקש בבקשה הנידונה (מתחם סולומון) :</u>**
   - **<u>תא שטח 102:</u> המהווה את מתחם סולומון, מתוכננים שני מבנים: מבנה תעסוקה ומבנה מגורים. סך יחידות הדיור בתא זה עומד על 105. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי מסחר. על פי תב"ע מבני הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, והקרקע תוגדר כפעילה למסחר.**
4. **בהיבט הכללי, התכנית מאפשרת הקמת עד שבע קומות מרתף בכל תא שטח, כאשר הקומה העליונה מיועדת לכניסות ויציאות תפעוליות של החניון. ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, בהתאם לצרכים התכנוניים. החניונים התת-קרקעיים מתוכננים כיחידה תפעולית אחת, עם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המגרשים השונים במפלסי המרתף באשר כל בקשה מוגשת עם המרתף מתחת לתא שטח שלה..**

המרחב מוכר כ"מתחם גרפוליט", על שם המבנה הבולט במתחם, בצורת האות "ר'", אשר שימש בעבר את מערכת עיתון "לאשה" ובית הדפוס "גרפוליט". המבנים הקיימים כיום במתחם כוללים שימושים של משרדים, מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי ירוד ואף נטושים. הוצאו היתרי בנייה להריסת המבנים הקיימים, ובמיוחד הבניין ההיסטורי <u>המצוי בתהליך הריסה לפי היתר 22-1367.</u> התוכנית שמה לה למטרה לאפשר פיתוח והתחדשות עירונית משמעותית באזור, תוך מימוש עקרונות תוכנית המתאר תא/5000.

<u>2.מצב תכנוני מוצע לכלל המתחם :</u>

תכנית העיצוב מציגה חלופה נוספת המבוססת על הצורך בפרסום ואישור הקלות כדין במסגרת היתרי הבניה לעניין הנושאים הבאים:

-סה"כ מוצעת 361 יח"ד. מבוקשת הקלה להיתר הבניה לתוספת 3 קומות בבניין 1 לפי תוכנית העיצוב ניתן לאשר במסגרת הבקשה 371 יח"ד התואמות את המקס' בתכנית הראשית.(ראה גם הקלה מס.5).

-הגבהות שונות בגבהי הקומות וכיו"ב

-הגדלת תכסית.

הכל במפורט בפרק ההקלות.

3. בתאריך 30/06/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.
4. במקביל נפתחה בקשה לחפירה ודיפון בשלב תנאי סף הגשה מקוננת מס. 34794
5.בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בהתייחס לחריגה מהתמהיל צוין שמדובר בסטייה לא מהותית מתוכנית העיצוב ולפיכך לא נדרש תיקון תוכנית העיצוב.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת עמודים/אלמנטים דקורטיבים במרפסות בבניין 5 מעבר לקווי הבניין המותרים
2	הגבהת גובה קומה ציבורית בבניין 4 מ3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל4.50מ'
3	בבניין 4 הגבהת גובה קומה שניה מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'
4	הגבהת בניין 5 עד לגובה של 66 מ' לעומת 62 מ' המותרים על פי תכנית
5	הגדלת תכסית קומת הגג בבניין 4 מ75% המותרים ל92%
6	בתי גידול יהיו בעומק של 1.20מ' לעומת 1.50 מ' המבוקשים לפי תכנית תוך שמירה על נפח בתי גידול מבוקשים לפני תכנית
7	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות
8	שטח מרפסות 12 מ"ר בממוצע ועד 14 מ"ר למרפסת בודדת, לעומת 12 מ"ר למרפסת עבור כל יח"ד לפי תכנית
9	בבניין 5 הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 17 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה וקומה טכנית עליונה.
10	בבניין 5 הגבהת גובה קומת הגג מ3.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל4.50 מ'
11	בבניין 5 הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג
12	בבניין 5 הקמת בריכה משותפת לשימוש דיירי ובאי הבניין במרפסות הגג
13	הגבהת גובה קומת קרקע מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-7 מ'
14	חדירת עוגנים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. הקלות מס' 1-5, 9-10,13- ניתן לאשר, בהתאם לחלופה תכנונית בתכנית העיצוב בכפוף לפרסום הקלות ואישורן על ידי הועדה.
2. הקלה מס' 6- לא ניתן לאשר הקלה זו ביחס להנחיות המרחביות.
3. הקלה 7, 14- לא מדובר בהקלה - הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של פרסום
4. הקלה מס' 8- ניתן לאשר - בכפוף לעמידה בשטחי המרפסות לפי התכנית כפי שנבדק בבדיקה המרחבית לבקשה.
5. הקלה מס' 11- ניתן לאשר, ביחס לשימושים בתכנית וכן הנ"ל לא מהווה סטייה ניכרת.
6. הקלה לא רלוונטית כיוון שלא תוכננה בריכה משותפת.

תאריך הודעה אחרונה: 19/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 28.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 28/11/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 19/12/2024

<u>הבקשה כוללת:</u>
1. מבנה חדש (תא שטח 102) ובו 105 יחידות דיור, 15182 מ"ר שטח משרדי, 958 מ"ר שטח מסחרי ו-988 מ"ר שטח ציבורי עבור מסיל"ה)
2. חניון תת קרקעי משותף למגרש בבקשה הנ"ל ולמגרשים בבקשות (25-0400 הגר"א 5, 25-0463 בני ברק 33).
*כחלק מתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4378 "מתחם הגר"א-הרכבת"

<u>דרישת התקן:</u>
189 מקומות חניה לרכב פרטי (105 מגורים, 64 משרדים ו-20 מסחר)
3 מקומות חניה תפעולית
22 מקומות חניה למבנה הציבור <u>למתחם כולו</u> בהתאם להסכם שנחתם מול אגף נכסים (מצורף למגירה 1500)
13 מקומות חניה לרכב נכה (7 עבור שטחים שאינם למגורים ו-6 עבור יחידות הדיור) <u>למתחם כולו</u>
183 מקומות חניה לאופנועים
430 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
189 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות החניון התת קרקעי המשותף
3 מקומות חניה תפעולית בקומת 1-
22 מקומות חניה למבנה הציבור <u>למתחם כולו</u> בשטח החניון
13 מקומות חניה לרכב נכה (<u>למתחם כולו</u>) ב-3 קומות החניון העליונות
183 מקומות חניה לאופנועים ב-5 קומות החניון
1524 מקומות חניה לאופניים (<u>למתחם כולו</u>), 156 בשטח הפיתוח ו-1368 בקומת גלריה ייעודית לאופניים
מתכנן תנועה: דגש הנדסה

<u>נתונים:</u>
1. הסדרי התנועה מתוכננים בהתאם לתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4378 "מתחם הגר"א-הרכבת"
2. מתוכננות 2 כניסות אל החניון התת קרקעי המשותף למתחם (הכוללות כל אחת רמפה ייעודית לאופניים ורמפת רכבים). כניסה אחת אשר מוגדרת בתב"ע כ"רמפה תפעולית" והגישה אליה היא מרחוב בני ברק וכניסה נוספת שהגישה אליה היא מרחוב הגר"א.
3. מתוכננות 22 חניות למבנה הציבור (לכל המתחם) על פי הסכם מול אגף נכסים עיריית תל אביב (מצורף למגירה 1500)

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 27.07.2025

הוטען אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה המפורט המוצג בתכנית הראשית.
האישור עבור מערכת פנאומטית, דחסניות וחדרי אשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 06.07.2025

חוו"ד משותפת ל-3 בקשות חפירה ודיפון עבור המתחם מספר: 34794,34795,34796
ול-3 בקשות בניה מספר: 25-0463, 25-0399, 25-0400 (32591,32593,32594).
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

מידע: 23-01967 רישוי: 25-0399 ת.בניין: 036-0374
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
העתקת עץ מס' 1 מחוץ למגרש באישור אגרונום אגף שפ"ע ובהתאם לתב"ע, תבוצע בליווי אגרונום וע"פ מפרט ההעתקה שיהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3 עצים אושרו לכריתה במגרש השכן, יש לקבל את אישור השכנים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4200 ₪.
יש לנטוע במגרש 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
במגרש קיימים 19 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 13.05.2025

התכנון מאושר
הוצגו פירי מינדוף לשטחי המסחר בשני המבנים.
גנרטור על הגג.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	18.00	250.00	12.50	העתקה	306,150.00
3	מיש דרומי	8.00	25.00	6.00	שימור	8,831.00
4	מיש דרומי	8.00	26.00	7.00	שימור	9,552.00
5	מיש דרומי	8.00	28.00	7.00	שימור	8,862.00
7	מיש דרומי	8.00	25.00	6.00	שימור	8,831.00
8	מיש דרומי	7.00	25.00	7.00	שימור	8,831.00
9	מיש דרומי	6.00	24.00	6.00	שימור	8,139.00
10	ברכיכיטון אדרי	5.00	21.00	3.00	שימור	3,046.00
11	ברכיכיטון אדרי	7.00	23.00	4.00	שימור	3,654.00
12	מיש דרומי	6.00	20.00	6.00	שימור	4,522.00
13	כמרופס נמוך	12.00	16.00	1.50	שימור	10,080.00
14	כמרופס נמוך	1.80	15.00	1.50	שימור	1,512.00
15	מיש דרומי	8.00	30.00	8.00	שימור	10,174.00
16	כמרופס נמוך	1.50	12.00	1.00	כריתה	1,260.00
17	כמרופס נמוך	1.00	14.00	1.00	כריתה	840.00
18	כמרופס נמוך	2.50	16.00	1.00	כריתה	2,100.00
19	מיש דרומי	7.00	23.00	6.00	שימור	7,475.00
20	מיש דרומי	8.00	27.00	8.00	שימור	10,300.80
21	מיש דרומי	8.00	26.00	10.00	שימור	9,551.90
22	כמרופס נמוך	1.00	15.00	1.00	שימור	840.00
23	כמרופס נמוך	1.50	30.00	2.50	שימור	1,260.00
24	כמרופס נמוך	1.20	20.00	1.50	שימור	1,008.00
25	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	16.00	5.00	שימור	2,411.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.03.2026)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 66 בגוש 6894 בבעלות שונות, בבעלות המבקש ובבעלות עיריית תל אביב, המסומן כתאי שטח 102 הידוע כ"מתחם סולומון" בתב"ע 4378, המצוי בין הרחובות הרכבת מצפון, הגר"א מדרום, וסולומון ממערב.

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות.

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, ולהקים, שטח ציבורי בנוי בשטח של 988 מ"ר עיקרי + 198 מ"ר שירות לשימושים ציבוריים, אשר יוקם בקומת הקרקע ובקומה 1 של הפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, (להלן: "המבנה הציבורי").
כמו כן החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה סה"כ 22 מקומות חניה תת קרקעיים במקרקעין עבור כל השטחי הציבור בכל מתחם התב"ע, אשר ימוקמו במתחם האמצעי בקומת מרתף 2- בהתאם לתשריט החניות המאושר (להלן: "חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה בדרך של הצמדה ייחודית במסגרת רישום הבית המשותף, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.

החברה מתחייבת לבצע, הכנות שיכללו תשתית לחיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות עבור כבילה לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה וזאת בהתאם להנחיות המפורטות בחוזה ההקמה.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בתאריך ה 5/12/2024 אושרה תכנית העיצוב.
החברה קיימה את התחייבותה בהתאם להוראות התב"ע ולכתב ההתחייבות ורשמה בפועל את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי לוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע

טרם נחתם הסכם הקמה – חתימה על ההסכם הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

התצ"ר נרשמה ונרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה בגין אי עשיית עסקה.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

<u>להלן ההתייחסות להשלמת הדרישות לפתיחת הבקשה:</u>

1. שטחי הציבור בפרויקט סומנו בתכניות בצבע כתום בתכנית קומת קרקע ובקומה א'.
2. שטחי המחסנים סומנו בתכנית בצבע כתום בקומת המרתף.
3. העוגנים סומנו וצויינו בתכנית הבקשה
4. הוטען ונמסר מקור של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. התקבל אישור המפקח העירוני
6. שטח ההפקעה וזיקת ההנאה סומנו וצויינו בתכנית הבקשה.
7. הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות לחלקת הדרך.
8. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי
9. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים

10. הוטען אישור יועץ נגישות
11. הוטען יועץ מיגון.
12. הוטען אישור יועץ בטיחות.

<u>תנאי להוצאת היתר:</u>

- חתימת על חוזה הקמה.
- תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
- בהתאם להוראות תב"ע 4378 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 כתנאי להוצאת היתר.
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב.
יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש.

4) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

<u>תנאים בהיתר הבניה:</u>

- הקמת המבנה הציבורי.
- מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

<u>תנאי לתחילת עבודות:</u>

13. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
14. הפקדת ערבות ביצוע.
15. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
16. הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע.
17. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
18. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

<u>תנאים לאכלוס/גמר:</u>

5. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
6. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8. הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
9. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
10. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

11. אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
<u>לאור האמור אין מניעה לאשר את הכניסה לוועדה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר</u>

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 24.11.2024)
נדרש תאום לפני היתר
ממליץ לאשר את המבוקש בתנאי התאמה ועמידה בדרישות תכנית העיצוב
תנאי להיתר בניה:
1. הצגת תכנית פיתוח ברורה ומפורטת כולל מפלסים וגבהיי אלמנטים בפיתוח.
2. סימון זיקות הנאה בהתאם לתכנית העיצוב בכל המפלסים הרלוונטיים כולל מרתפים
3. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ולתכנית הפיתוח.
4. הצגת חומרי גמר במעטפת בצורה ברורה כולל הצגת חלקים אטומים ושקופים בדגש על קומת הקרקע.
5. יש לעשות שימוש במעקות מתכת במבנה בן 15 קומות ולא במעקות זכוכית כמוצג
6. אישור יהל מהנדסים לתכנון
7. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח כולל התייחסות לגבול הביצוע במדרכות
8. אישור אגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים במגרש
תנאי לתעודת גמר
1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
2.אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.

אדריכל העיר - (ע"י מיכל שרון 12.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

שלום,

ממליצה לעלות לאישור הוועדה מבחינה עיצובית את המוצג בקובץ 100 מתאריך 30.06.2026**.**

כמו כן, יישארו תיאומים לאחר הוועדה שיהיו תנאי למתן היתר:
1. חזיתות- מיקומם הסופי של הפתחים במגדלים, דבר שלא משפיע על קומת הקרקע- לאישור אדריכל העיר.
2. חומרי גמר לאישור אדריכל העיר- חזיתות המבנה כולל מעקות, רמפת האופניים, ריצוף המרחב הפנימי בזיקת הנאה- לאישור אדריכל העיר.
3. ריצוף המדרכה ימשיך עד לחזית כל המבנים כולל בתחום הקולונדה ו/או אזור מקורה.
4. עדכון תכנית הפיתוח להתערבות בהתאם להנחיות שפ"ע והתאמה לסכמת החלחול של תכנית העיצוב.

בברכה,
מיכל

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 23.12.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
יש להשלים
יש להזין למוצג 8000:
1. תכנית תנועה חתומה ע"י אגף התנועה ומח' דרכים
- איש הקשר אגף התנועה : מרק אפשטיין במייל: apshtien_m@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247702
- איש הקשר מח' דרכים : זוהר אכטנברג במייל zoar_a@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247642
2. הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 24.07.2025)
המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה עבור הקמת שש קומות מרתף והקמת בניין חדש <u>לתעסוקה, מבנה ציבור ומסחר</u> – בן 23 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר והקמת בניין חדש <u>למגורים ומסחר</u> – בן 15 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר <u>עבור 105 יחידות דיור סך הכל .</u>חריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון

2. כולל ההקלות הבאות:

- **הבלטת עמודים אלמנטים דקורטיבים במרפסות.**
- **הגבהת גובה קומה ציבורית מ 3.80 מ' המותרים התקפה ל 4.50 מ'**
- **הגבהת גובה קומה שניה מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'**
- **הגבהת גובה בניין 5 למגורים מ 62 מ' מותרים ל 65.5 מ' מבוקשים.**
- **הגדלת תכסית הגג בבניין 5 למגורים מ 65% מותרים ל67.4% המבוקשים.**
- **הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר**
- **הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות.**
- **הגבהת גובה קומת הגג מ 3.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'**
- **הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג**
- **הגבהת גובה קומת קרקע מ -6 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל 7 מ'המבוקשים**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חדר טרפו ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
5	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 3) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - במידה ויש שוחת ביקורת בזיקת הנאה יש לחתום על כתב התחייבות ייעודי 4) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוווולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוווולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.

#	התנאי
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
5	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
6	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 3) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש (תואם עם חיים גבריאל) , בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
10	מפרט שימור/העתקה עצים בוגרים מ 02/21 של דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	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	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
6	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
7	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
8	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
9	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
10	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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

#	התנאי
	2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
11	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
12	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
13	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
14	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
15	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
16	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
17	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רשות הכבאות
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
6	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.
7	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח.
8	רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח.
9	פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
13	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או

#	התנאי
	העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 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	שימושי מסחר: מסחר קמעוני, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי (לרבות שימושים סחירים)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

פרידה פיירשטיין: נפלה טעות במספר מקומות חנייה, סך הכל זה בהתאם לחוות הדעת של מכון הרישוי.
איריס גלאי: במהות הבקשה מופיע פירוט בכל קומת מרתף מה מספר מקומות החנייה, הפירוט הזה לא נכון. וחוות הדעת מכון שמאשרת את סך הפתרון החנייה שבהתאם לתוכנית העיצוב היא הנכונה.
ליאור שפירא: מתי גיליתם את זה?
איריס גלאי: אני ראיתי את זה אתמול.
ליאור שפירא: אנחנו יושבים ועושים הכנה, זה לא צריך לנחות לי היום.
פרידה פיירשטיין: איריס היתה חולה.
איריס גלאי: זה רק מספרים במהות הבקשה. אנחנו נתקן את המספרים האלה.
ליאור שפירא: תסבירו לי איפה הטעות.
אודי כרמלי: סך החניות שמופיעות בפירוטים השונים זהה לחוות דעת של מכון הרישוי.
איריס גלאי: כן.
אודי כרמלי: ההבדל היחיד זה בחלוקה של הקומות.
איריס גלאי: זה מרתף משותף ל-3 הבקשות.
אודי כרמלי: מדובר בפרויקט מורכב ל-3 בניינים, 3 בקשות שונות המרתף הוא מרתף אחד, לשייך כל חנייה לאיזה בניין היא שייכת, כנראה נפלה טעות סופר. כל היתר עומד בפני עצמו, בסוף המכלול חשוב, מה שחשוב זה כלל הפרויקט. מה שאיריס אומרת שכלל החניות שמופיעות בחוות דעת של מכון הרישוי זהה לחלוטין לסכומים שמפורטים כאן בפירוק פר קומה פר בניין. לא צריך לתקן את מספר החניות, המספרים המפרטים פר קומה פר בניין הם לא בהכרח מדויקים כאן, יכול להיות שמשהו זז שם, מבנה אחד שלם לכולם.
ליאור שפירא: תראו לי שנייה איך נראית טעות אחת?
איריס גלאי: כתוב 20 מחסנים דירתיים, 2 חניות נגישות משותפות ו2 חניות תפעוליות בקומת מרתף 2- יכול להיות שיש חנייה אחת וחנייה אחרת במקום אחר.
אודי כרמלי: הוכנו הדמיות, פרויקט משמעותי מאוד, נווה שאנן, תעסוקה, מגורים.

פרידה פיירשטיין: בני ברק, הרכבת והגר"א, העיקר מגורים, בסך הכל הפרויקט הראשון 148 יחידות דיור, הפרויקט השני 105 יחידות דיור והפרויקט השלישי 118 יחידות דיור. סך הכל 360 יחידות דיור.
אודי כרמלי: האם אתם זוכרים היה על זה הרבה דיונים פה בוועדה. גם לנושא החלחול גם לנושא החנויות גם נושא השימושים הציבוריים זה פרויקטים עם הרבה מאוד שימושים ציבוריים בקומת הקרקע.
פרידה פיירשטיין: מסחר ברחוב הרכבת.
אודי כרמלי: מעל יש את שטח חום.
מיטל להבי: הנכון, יש 371 יחידות דיור ואלפי מטרים של תעסוקה ומסחר, אז אין תעסוקה, רק מגורים? עשיתי 371 כפול 0.8 וקיבלי 347.4, למה 245 מקומו חניה, הוועדה קבעה 0.8.
איריס גלאי: יש כאן תכנון חניה המרתף משותף של לכל הבניינים ויש כאן תכנון חנייה לכל המתחם עכשיו בגלל שזה מחולק ל-3 בקשות אז בתחום המגרש הספציפי הזה נכנסות 245 חניות עבור 148 יחידות דיור ומשרדים.
מיטל להבי: 245 זה לא המספר הכולל?
איריס גלאי: זה המספר של 2 בניינים שכלולים בבקשה הזאת הספציפית.
מיטל להבי: אז מה המספר הכולל של מקומות החנייה.
איריס גלאי: אפשר לחבר את זה זה 3 הבקשות בבת אחת.
מיטל להבי: אני רוצה להסב את תשומת לב הוועדה, אני יושבת בוועדה הזאת 20 שנה והיו דרכים אחרות להגיש לנו תוכניות, היה הבנה מאוד ברורה מה אנחנו מאשרים.
אודי כרמלי: את ברישוי את לא בתב״ע, 3 פעמים בוועדה היתה בתוכנית עיצוב ואושרה בוועדה, מספר החניות הוגדר בתב"ע והוגדר בתוכנית העיצוב ואושר בוועדה, הרישוי עובד לפי תוכנית העיצוב. אם יש סטייה, למה זה מופיע כאן בוועדה הזאת?
פרידה פיירשטיין: הקלות, תכסית הבנייה מ-60 ל-75%, תכסית בנייה על הגג מ-75 ל-76.5%, הגבהת בניין ב-12.5 מטר, תוספת 3 קומות, הקלות שתואמות למגמות שאושרו במסגרת תוכנית העיצוב.
מיטל להבי: התב"ע דרשה תכסית מסוימת?
פרידה פיירשטיין: כן.
מיטל להבי: מה התכסית שהתב"ע דרשה?
פרידה פיירשטיין: 60%.
מיטל להבי: אז איך אפשר לסטות מהתכסית?
פרידה פיירשטיין: מותר לסטות.
מיטל להבי: יש לנו בעיית חילחול, ניקוז.
אודי כרמלי: מיטל אני מזכיר לך שבכל מקום שבו כבר בתכנון המפורט, מגיע יזם ועם תב"ע ורוצה להתחיל לעבוד וחושב שנכון להגדיל תכסית כבר עוד לפני תוכנית העיצוב הוא עובר כאן מספקות ברזל, אם נכון או לא נכון, חלחול לא חלחול, תוכנית העיצוב אנחנו נוהגים כבר שנים להביא לכם במידה ואנחנו יודעים שהולכות להיות הקלות עתידיות אנחנו מביאים כבר בתוכנית העיצוב זה שאתם מאשרים את תוכנית העיצוב, זה לא אומר שהקלות מאושרות רק במועד אישור ההיתר אבל כדי שלא תהיה אפילו רושם של שיטת הסלמי שאנחנו מאשרים,

קודם ככה ואחר כך ככה לכן זה החשיבות של תוכנית העיצוב. הוועדה ראתה את מכלול הפרויקט על ההקלות והגדלות התכסיות שלו כבר בזמן תכנית העיצוב.
מיטל להבי: אני לא בטוחה כי בתוכנית העיצוב, אולי לא הייתי בדיון.
אודי כרמלי: אני בטוח.
מיטל להבי: אני חושבת שבמדינה ובעיר שמדברים בה על הצפות צפויות עקב המסילה הרביעית. על בעייה עם מובל הניקוז באזורים האלה, אני חושבת שהנושא הוא חשוב מאוד.
אודי כרמלי: מיטל למה הבאת עכשיו.
מיטל להבי: אני רוצה להסב את תשומת לבך למשהו שאני אעלה אותו גם במסגרת הדיונים על תוכנית 5555. מה הקשר כשמדובר על תוכנית בניינית, אתה מבקש תכסית של 40% כשמדובר על מגדלית אתה נותן 85% 70%, וגם 100%, אני חושבת שהקלה צריכים לתת לפרויקטים קטנים ולא לדרוש 40%, אלא לדרוש ממגדלים שגובהים לגובה 40%, אני נתקלת בזה שבתכסיות נותנים הקלות למגדלים ולא לאזרחים.
אודי כרמלי: רק לפרוטוקול 90% מהבקשות הקטנות לבניינים נקודתיים כוללות הקלות ותכסיות, אל תגידי רק לגדולים ורק לקטנים.
מיטל להבי: כשאתה מביא לתב"ע שבחיזוק בניינים שהתכסית היא 40%, זה לא מקובל.
אודי כרמלי: אני לא יודע מאיפה את מביאה 40% כל בקשת רישוי קטנה של כל בניין שמגיעה לתמא 38 להתחדשות כוללת הקלה בתכסית, זה 6%.
פרידה פיירשטיין: עדיין נשאר 25%.
אמיר בדראן: שאלה לגבי התכסית התכסית התב"עית היא 60%, איזה הקלות מבקשים על תכסיות? עד לאן אנחנו יכולים להגיע עם ההקלה של התכסית? האם אנחנו יכולים להגיע מעבר ל-80%. התכסיות יש היגיון מאחורי הדבר, זה לא סתם להגביל את האנשים על כמה קרקע הם בונים. השאלה אם ההקלות הן פרוצות?
אודי כרמלי: ההקלות לא פרוצות.
אמיר בדראן: זה כבר נגמר, אין הקלות יותר.
אודי כרמלי: הנושא של הקלות מתכסית נגמר, אנחנו מביאים לכאן תב"ע, חודש הבא תגיע תב"ע שתחזיר חלק מההקלות האלה כזכויות מוקנות. יש הרבה תב"עות שבהם לאורך שנים היה מסע ייסורים שהיינו צריכים להעביר כל בקשה, כי אנחנו יודעים שצריך שם היתר תכסית אבל תב"עות היסטוריות וכל אחד צריך לבקש הקלה פרסומים וכו' יש הרבה מאוד מקומות כאלהשאין שום סיבה לעשות את זה ואנחנו נהגנו לתת את ההקלות האלה באופן שוטף במשך עשרות שנים. ולא כי אפשר אלא כי אנחנו חושבים תכנונית שנכון התב״ע הזאת למשל מתקדמת בעירייה כבר מלפני 15 שנה, הדברים משתנים, היתה תב"ע מתקנת אחרי כמה שנים, ותוכנית עיצוב, היתה דרישה שלנו להוסיף כאן הרבה מאוד שטחים ציבוריים בתוך המקום הזה, יש קומה ציבורית משמעותית מאוד שתשמש את נווה שאנן עם הרבה מאוד שטחים, לכן חלק מהשלכות של הדברים האלה, דורשות גם תכסית, כל הדיונים בכוונה אנחנו עושים אותם במסגרת תוכנית העיצוב, אנחנו מראים תמיד מה התכסית המקורית של הבניין ואם אנחנו חושבים לנכון לקבל בקשה להגדיל תכסית אנחנו מראים את זה בתוכנית העיצוב, מה המשמעות של זה, כמה זה גדל, מה ההשלכות של זה על ניקוז, על חניות, על שפ"צים על שפ"פים, אנחנו דנים על זה בתוכנית העיצוב, כדי שלא תהיה סיטואציה שברישוי אנחנו באים וכאילו גונבים סוסים, עם משהו שהוועדה לא הכירה לפני זה ואנחנו מקפידים על

זה אין סיטואציה שבה אנחנו בתוכניות גדולות לא מאשרים את ההקלות האלה מראים אותן לוועדה כבר בתוכנית העיצוב לכן הסיפור כאן של כמה ההקלה נדון בכובד ראש גם לכל השיקולים הסביבתיים שדיברתי עליהם חילחולים וכו' וגם לנושא של מהות הבניין, כן אנחנו חושבים שנכון במקום שבו על ציר הרכבת שזה המר הבא של תל אביב, אנחנו רואים מה הולך להיות שם נכון לייצר פרויקטים בתכסיות גבוהות יותר אבל תשימו לב מה המשמעות של זה, מייצרים כאן שטח פנוי יחסית גדול מאוד מיני פארק קטן מאחורי הפרויקט גינה ענקית.
מיטל להבי: חלקה מבונה.
אודי כרמלי: זה לא מדויק, חלקה מחלחל, חלקה לא מחלחל גם הדיון הזה דרך אגב היה בוועדה, ארוך מאוד. והגענו כאן לפשרות יחד עם היזם, איך כן אפשר לייצר כאן חלקים מהגינה הזאת שיחלחלו וחלקים שיהיו עם חניון, לא כל החניון נמצא על הדבר הזה, זה הדיונים שאנחנו עושים בתוכניות העיצוב, זה לא הקלות שאנחנו ממצאים דקה לפני הדיון.
אמיר בדראן: יש סולם כזה שאנחנו יודעים מאיפה נגבה את ההקלה גם אם כמו שאומר ליאור זה כבר משהו פסה, זה אמור להיות כבר זה כבר לא יהיה בתב"עות החדשות.
אודי כרמלי: מה זה סולם, מה זאת אומרת.
ליאור שפירא: בתב"ע מחליטים 70, 80, 90 ו-100.
אודי כרמלי: אתה מגביל לפי הדברים שדיברתי עליהם קודם, כמה אחוזי חלחול יש במגרש, אנחנו מתחשבים בזה בנושא שאם לאשר הקלה או לא לאשר הקלה, כמה אדמה פנויה לצמחייה מתחשבים בזה כמה אנחנו מקבלים שם, מרקם הבנייה שזה דיון שנמצא תמיד בעומק, האם אנחנו זה הבניין צפוף מדי לא צפוף מדי או עומד בדרישות.
אמיר בדראן: זה נתון לשיקול דעתנו זה יכול להגיע ל-100% תכסית?
אודי כרמלי: יחסית, חד משמעי, באופן תיאורטי כן, אנחנו מעולם לא עשינו את זה אבל באופן תיאורטי 100% תכסית. איפה, איפה?
מיטל להבי: למשל בפרויקט הכי מפורסם, דולפינריום.
אודי כרמלי: פרויקט של תב"ע?
מיטל להבי: לא תב"ע ברישוי, נתנו 100%.
אודי כרמלי: בתב"ע?
מיטל להבי: היה 85%, ברישוי נתנו לו 100%.
ליאור שפירא: אני אתן לך בתע"ש, 100%, עם הזיהום קרקע.
אודי כרמלי: בגלל שדרשנו את ה-100% תכסית.
ליאור שפירא: אבל שם היה זיהום באדמה.
מיטל להבי: אני רוצה לקרוא את הפרוטוקול של הדיונים, המלאים, כי אין לי את הזכרון של הדיון הזה בתוכנית העיצוב, אני רווצה לראות עד כמה אנחנו מתעכבים על נושא זיהום הקרקע.
מאיר אלואיל: עוד תיקון קטן, בחלק תנאים של הוצאת היתר ותנאי של תחילת עבודות, שורבבה מילה מכון בקרה. אנחנו נתקן את זה.
ליאור שפירא: ברכבת, חוות דעת של הצוות, אנחנו מאשרים את הבקשה כפי שמופיע שם לרבות ההקלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה עבור הקמת שש קומות מרתף והקמת בניין חדש <u>לתעסוקה, מבנה ציבור ומסחר</u> – בן 23 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר והקמת בניין חדש <u>למגורים ומסחר</u> – בן 15 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר <u>עבור 105 יחידות דיור סך הכל</u> .חריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון

2. כולל ההקלות הבאות:

- **הבלטת עמודים אלמנטים דקורטיבים במרפסות.**
- **הגבהת גובה קומה ציבורית מ 3.80 מ' המותרים התקפה ל 4.50 מ'**
- **הגבהת גובה קומה שניה מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'**
- **הגבהת גובה בניין 5 למגורים מ 62 מ' מותרים ל 65.5 מ' מבוקשים.**
- **הגדלת תכסית הגג בבניין 5 למגורים מ 65% מותרים ל67.4% המבוקשים.**
- **הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר**
- **הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות.**
- **הגבהת גובה קומת הגג מ 3.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'**
- **הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג**
- **הגבהת גובה קומת קרקע מ -6 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל 7 מ'המבוקשים**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חדר טרפו ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
5	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 3) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - במידה ויש שוחת ביקורת בזיקת הנאה יש לחתום על כתב התחייבות ייעודי 4) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	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	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

#	תנאי
5	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
6	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 3) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש (תואם עם חיים גבריאל) , בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
10	מפרט שימור/העתקה עצים בוגרים מ 02/21 של דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	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	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
6	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
7	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
8	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
9	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
10	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
11	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
12	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	תנאי
13	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
14	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
15	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
16	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
17	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
6	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.
7	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח.
8	רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח.
9	פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
13	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 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

מידע: 23-01967 רישוי: 25-0399 ת.בניין: 036-0374

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	25-0400	**תאריך הגשה**	23/02/2025	
מסלול	**בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה**	**בניה חדשה ציבורי תעסוקה**	**מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון) פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/ גשרים**	

כתובת	**הגר"א 5, הגר"א 7**	**שכונה**	
גוש/חלקה	6894/65	**תיק בניין**	0384-005
מס' תב"ע	4378, ג1, תמ"א/1, תעא/4378	**שטח המגרש**	2,100.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בונלי בע"מ	הרכבת 42, תל אביב - יפו 6777008
בעל זכות בנכס	רחל לנדאו	טבנקין יצחק 8, פתח תקווה 4902604
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	הגר"א 15, תל אביב - יפו 6602433
בעל זכות בנכס	בונלי בע"מ	הרכבת 42, תל אביב - יפו 6777008
בעל זכות בנכס	ברודקאסט ש.ב. נדל"ן בע"מ	הרכבת 44, תל אביב - יפו 6777009
בעל זכות בנכס	הגר"א שבע נכסים בע"מ	בן הלל מרדכי 3, תל אביב - יפו 6902103
בעל זכות בנכס	גינקו נכסים ובנין בע"מ	דוד המלך 8, ירושלים 9410120
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכאל שפאר	דרך הברוש 9, ירקונה 4591500

מהות הבקשה: (פאני רז)

1. הקמת 6 קומות מרתף (המשותפות עבור כל המתחם – בקשות מקבילות) המכילות בחלקה הנידונה:

- **<u>בקומת מרתף (6-):</u>**

12 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, מאגרי מים וחדרי משאבות בחלל כפול, חדרים טכניים וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ו-3 מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית לפיר מעלית משא (ללא תחנת עצירה בקומה).

- **<u>בקומת מרתף (5-):</u>**

12 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, וגרעין עבור בניין

שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.

- **<u>בקומת מרתף (-4):</u>**
  12 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדר חשמל, חדרים טכניים וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.
- **<u>בקומת מרתף (-3):</u>**
  11 מחסנים דירתיים, חניות לכלי רכב פרטיים, חדר חשמל , חדרים טכניים וגרעין עבור בניין שלוש המכיל מבואה, חדר מדרגות ושלוש מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.
- **<u>בקומת מרתף (-2) (בחלקה בחלל כפול):</u>**
  11 מחסנים דירתיים, חניות, מחסן עבור מבנה ציבור כולל ממ"מ, שני חדרי אשפה למסחר עם מעלית פינוי אשפה, חדר דחסניות, חדר פנאומטי, חדר דחסן קרטונים, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למבנה ציבור וחדר אשפה למבנה תעסוקה, חדר טראפו, חדר מונים, חדרי שנאים, חדרי גנרטור, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת;
- **<u>בקומת מרתף חלקית (-1):</u>**
  6 מחסנים דירתיים, חדר כבלים של חברת החשמל, חדר מגופים, חדרים טכניים חניות עבור אופניים עם גישה דרך רמפה ייעודית לאופניים, מלתחות גברים ומלתחות נשים, מבואה תפעולית ומעלית משא, מבואת כניסה למרתפים המכילה 2 מעליות עבור 17 נוסעים כל אחת.

2. הקמת בניין חדש (בניין מספר שלוש הגובל ברחוב הרכבת מצפון, תא שטח 101A,100B,200) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 33 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – <u>עבור 118 יחידות דיור</u>, המכיל:

- **<u>בקומת קרקע (עבור מסחר):</u>**
  מבואת כניסה עבור מבנה ציבור המכילה משרדי קבלה, פיר מעליות פנימיות עבור 2 מעליות כל אחת עבור 8 נוסעים, מבואת כניסה למגורים המכילה לובי ו-3 מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים, מבואת כניסה תפעולית עם גישה לחדר חשמל ומעליות פינוי אשפה, מבואת כניסה עבור משרדים המכילה גרעין מדרגות, 6 מעליות לשימוש המשרדים כל אחת עבור 24 נוסעים, 2 מעליות עבור גישה למרתפי החנייה כל מעלית עבור 17 נוסעים ו-4 יחידות עבור מסחר אחת מהן מכילה ומרחב מוגן עבור המסחר, מחסן משותף עבור 2 יחידות למסחר;
- **<u>בקומה ראשונה (עבור מבנה ציבור):</u>**
  ממ"ק, שרותים, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומת הקרקע, 2 מעליות פנימיות, ספריה ציבורית, חדר כושר ציבורי, חדרי סטודיו, חדרי מערכות, משחקיה, בית קפה;
- **<u>בקומה שנייה (משרדים ותעסוקה):</u>**
  חלל פתוח עבור משרדים, מרפסת גג המכילה בריכת שחייה משותפת המקורה בחלקה ע"י פרגולות;
- **<u>בקומות 3 עד 20 (משרדים):</u>**
  חלל פתוח עבור משרדים
- **<u>בקומות עשרים ואחת (קומה טכנית):</u> קומה טכנית עבור מערכות משותפות לתפקוד הבניין ללא תחנות עצירה בקומה זאת;**
- **<u>בקומות 22 ו-31 (מגורים):</u>**
  מרחב מוגן קומתי אחד המשרת אחת עשר יחידות דיור בקומה <u>(סך הכל 110 יחידות דיור)</u>, המכילות:
  - **כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה ופתרון כביסה.**
- **<u>בקומה 32 (מגורים):</u>**
  מרחב מוגן קומתי אחד המשרת <u>שש יחידות דיור</u> בקומה המכילות:
  - **כל יח"ד מכילה מרפסת פתוחה ומקורה ופתרון כביסה.**
- **<u>בקומה 33 (מגורים):</u> מרחב מוגן קומתי אחד המשרת יחידות דיור אחת מתוך <u>2 יחידות דיור</u>**

בקומה המכילות:
- **יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה ובריכת שחייה פרטית המקורה בחלקה;**
- **יח"ד שניה עם מרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה ובריכת שחייה פרטית המקורה בחלקה;**

- **בקומה 34 (קומה טכנית):**
מאגרי מים, חדר משאבות, וגג טכני משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי
- **לכל גובה קומות המגורים בבניין : גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 3 מעליות, חדר אשפה עם שוט אשפה, ארון דוודים ופירים משותפים למערכות טכניות;**

3. הקמת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בתא שטח 100B ופיתוח שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בתא שטח 200.

מצב קיים:

מגרש ריק לאחר ביצוע הריסה בהתאם להיתר 22-1367

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
25-0399	2025			מדובר בבקשה מקבילה בתא שטח 102 (מתחם סולומון) :עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש בניין מס. 4 בקרן הרחובות הרכבת וסולומון לתעסוקה מבנה ציבור ומסחר בן 23 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע למסחר ובניין מגורים בן 15 קומות עבור 105 יח"ד. בשני הבניינים מסחר בקרקע ושטחי ציבור בקומה 1 ובקומת הקרקע. בקשה טרם נדונה בוועדה
25-0463	2005			מדובר בבקשה מקבילה בתא שטח 100A ו 100B (מתחם בני ברק)עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף (עבור כל המתחם - בקשות מקבילות) הקמת בניין חדש (בניין מספר אחד בקרן הרחובות הגר"א ובני ברק, תא שטח 100A) למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור ומסחר – בן 20 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע למסחר – עבור 148 יחידות דיור . בקשה טרם נדונה בוועדה.
22-1485	08/09/2022	22-1367	18/12/2022	הריסה של מבנה תעשייה בן 4 קומות ו 2 קומות מרתף
24-1083	04/08/2024	24-1610	15/10/2024	הקמת חדר שנאים עילי (זמני) בשטח ציבורי פתוח. (שצ"פ) עד 14.6.2025 ואפשרות להארכה לשנה נוספת עד 14.6.2026

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלים , נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

מיכל תהן 30/05/2024

המלצה לתת היתר
תצ"ר 2882/2020 נרשמה בטאבו ב7/2023

ענת איבגי 08/03/2026

חלקה 65 בגוש 6894 בבעלות שונות, בבעלות המבקש ובבעלות עיריית תל אביב, המסומן כתאי שטח 101A הידוע כ"מתחם הגר"א" בתב"ע 4378, המצוי בין הרחובות הרכבת מצפון, הגר"א מדרום.

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות.

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, ולהקים, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1114 מ"ר + 233 מ"ר שטחי שימוקמו בבניין 3, (להלן: "המבנה הציבורי").
כמו כן החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה סה"כ 22 מקומות חניה תת קרקעיים במקרקעין עבור כל השטחי הציבור בכל מתחם התב"ע, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה בדרך של הצמדה ייחודית במסגרת רישום הבית המשותף, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.

החברה מתחייבת לבצע, הכנות שיכללו תשתית לחיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות עבור כבילה לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה וזאת בהתאם להנחיות המפורטות בחוזה ההקמה.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בתאריך ה 5/12/2024 אושרה תכנית העיצוב.

החברה קיימה את התחייבותה בהתאם להוראות התב"ע ולכתב ההתחייבות ורשמה בפועל את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי לוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע.

טרם נחתם הסכם הקמה – חתימה על ההסכם הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

התצ"ר נרשמה ונרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה בגין אי עשיית עסקה.

הוצא היתר בניה להקמת חדר טרפו זמני בשטח השצ"פ שבבעלות עירונית.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה באגף להכנסות מבניה ופיתוח.

במסגרת ההיתר החברה חתמה על כתב ההתחייבות למתן רשות לשימוש זמנית בתאריך ה 14/4/2024

רשות שימוש זמנית ניתנה לתקופה של 12 חודשים מיום 15/6/2024 ועד ליום 14/6/2025.

התמורה שולמה והופקדה ערבות בנקאית בהתאם לכתב ההתחייבות.

בהתאם לבקשת החברה והאופציה להארכה, ביקשה החברה להאריך בשנה נוספת את רשות השימוש עד

לתאריך 14/6/2026 והתמורה בגין תקופת הארכה שולמה במלואה.

לנושא תכנון הבריכה מעל המבנה הציבורי ניתנה חוות דעת של יועץ בריכות מטעם היזם לעניין התכנון והביצוע של הבריכה.

בהתאם לסעיף בחוזה ההקמה– החברה מתחייבת להעביר לעירייה תצהיר קונסטרוקטור לנושא הבריכה המתוכננת מעל המבנה הציבורי כתנאי למתן היתר בנייה.

<u>להלן ההתייחסות להשלמת הדרישות לפתיחת הבקשה:</u>

1. שטחי הציבור בפרויקט סומנו בתכניות בצבע כתום בתכנית קומת קרקע ובקומה א'.
2. 22 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי סומנו בתכנית בצבע כתום בק.מרתף 2-
3. העוגנים סומנו בתכנית ההגשה.
4. הוטען ונמסר כתב התחייבות מקורי לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. התקבל אישור המפקח העירוני
6. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.
7. השטחים המיועדים להפקעה לפני רישום התצ"ר סומנו בתכנית הבקשה.
8. הוטען אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.
9. הוטען אישור יועץ נגישות.
10. הוטען אישור בטיחות
11. הוטען אישור יועץ מיגון

התאמה לתב"ע (תוכנית תא/4378 (2019) תעא 4378 (2023), ע1 תא שטח 101A , בניין 3 .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים:	בניין אחד.	בניין מס.3 ממוקם באמצע המתחם בדופן הפונה לרח' הרכבת. עבור מגורים מסחר ותעסוקה.	

שטחי בניה מותרים מעל הקרקע (4378)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים למגורים עבור בניין מספר 3	8254 מ"ר עיקרי למגורים תוספת 8 מ"ר ליח"ד עבור הקמת ממ"ק: 111 יח"ד * 8 מ"ר = 888 מ"ר (יח"ד אחת מכילה ממ"ד) סה"כ: 8254 מ"ר + 888 מ"ר = 9142 מ"ר עיקרי למגורים סך הכל	8230.54 מ"ר+ 581.92 מ"ר (תכנון ממ"קים) + 35.69 מ"ר (שירות המבוקש לניצול ע"ח שטח עיקרי) = 8848.18 מ"ר עיקרי למגורים סך הכל.	
שטחים עיקריים למסחר	566 מ"ר סה"כ	566 מ"ר סה"כ	
שטחים עיקריים			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עבור מוסדות ציבור	1,114 מ"ר עיקריים עבור בניני ציבור.	1113.81 מ"ר סה"כ.	
שטחים עיקריים לתעסוקה.	17,625 מ"ר סה"כ	15,534.27 מ"ר + 1509.73 מ"ר (שטח עיקרי לתעסוקה שלא חושב כראוי) = 17044 מ"ר עיקרי לתעסוקה סך הכל.	
שטחי שירות למגורים	2,064 מ"ר שירות למגורים.	1980.75 מ"ר שירות למגורים	
שטחי שירות למסחר	142 מ"ר שירות למסחר.	142 מ"ר	
שטחי שירות עבור מבני ציבור	223 מ"ר שירות עבור מבני ציבור	258.69 מ"ר עבור חדרי מדרגות במבנה ציבור.	35.69 מ"ר המבוקשים לניצול על חשבון שטח עיקרי למגורים שלא נוצל וניתן לאשר.
שטחי שירות לתעסוקה	4,406 מ"ר שירות לתעסוקה	4394 מ"ר שירות לתעסוקה	
שטחים עבור מרפסות למגורים בבניין 3 :	12 מ"ר ליח"ד * 112 יח"ד = 1344 מ"ר מרפסת תהיה עד 12 מ"ר.	1425.46 מ"ר סה"כ עבור מרפסת מרפסות מעל 12 מ"ר (כ - 14 מ"ר).	- 2 מ"ר , מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר המותרים מבוקשים כהקלה להגדלת שטח מרפסת עד 14 מ"ר במסגרת השטחים המותרים וניתן להמליץ לאשר (ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 10)
תכסית	60% משטח המגרש שטח מגרש של 2100 מ"ר מ"ר השווים ל-1,260 מ"ר	1,399 מ"ר המהווים 66.6%.	-6.66% מעבר למותר המבוקשים על ידי הקלה להגדלת התכסית שניתן להמליץ לאשר. (ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 1)
תכסית גג:	75% * 883 מ"ר = 662.25 מ"ר	650 מ"ר השווים ל 73.6%	
גובה מבנה מעל הכניסה	143 מ'	145.85 מ'	- 2.85 מ' המבוקשים כהקלה להגבהת הגובה שניתן להמליץ לאשר (ראה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקובעת:			התייחסות בהקלות בהמשך מספר 7)
מספר קומות:	35 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת וגג טכני.	34 קומות + קומת וגג טכני.	
גובה קומה:	גובה קומה מסחרי/לובי: 6.00 מ' גובה קומת מגורים: 3.50 מ' גובה קומה ציבורית/משרדים 3.80 מ' תתאפשר הקמת קומה טכנית במעבר שבין קומת התעסוקה למגורים , גובה קומה טכנית לא יעלה על 4.00 מ' גובה קומת הגג טכני עליון : 6.00 מ'	גובה קומה מסחרי/לובי: 6.15 מ' גובה קומת מגורים: 3.45 מ' בהתאם למותר. קומה 1 - למבנה ציבור: 4.50 מ' קומה 1 למשרדים: 6.00 מ' שאר הקומות למשרדים: 3.80 מ' מבוקשת הקמת קומה טכנית במעבר שבין קומת התעסוקה למגורים ,בגובה של 6.00 מ' גובה קומת הגג טכני עליון : 8.00 מ'	- 0.15 מ' המבוקשים על ידי הקלה להגבהת גובה הקומה שניתן להמליץ (ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 4) - 0.80 מ' המבוקשים כהקלה להגבהת קומה ציבורית שניתן להמליץ ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 3) - 2.20 מ' המבוקשים כהקלה להגבהת קומה ציבורית שניתן להמליץ ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 6) - 2.00 מ' המבוקשים כהקלה להגבהת קומה טכנית שניתן להמליץ ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 2) - 2.00 מ' המבוקשים כהקלה להגבהת קומה גג טכנית שניתן להמליץ ראה התייחסות בהקלות בהמשך מספר 13)
סך הכל שטחי בניה	46,889 מ"ר.	47,303.18 מ"ר	414.18 מ"ר המבוקשים על ידי שטחים שלא נוצלו בבקשה מקבילה בבני ברק 33 (בקשה מספר 25-0463) שניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית.

צפיפות/שימושים ותמהיל דירות (4378, תעא 4378)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים (4378, תעא 4378):	בקומת קרקע כל השימושים המותרים למסחר, ציבור תעסוקה ומגורים. שימושים ציבוריים: קהילה, בריאות, רווחה, דת, חינוך ומשרדים עירוניים	מסחר, ציבור, מגורים בהתאם למותר. שימושים ציבוריים: בקומת קרקע מוצע לובי כניסה למבנה ציבור הממוקם ברובו בקומה א , עבור חינוך ומשרדים עירוניים בהתאם לתיאום מול מחלקת נכסים.	
צפיפות: (תא/4378)	בבניין הנדון מספר 3: 118 יחידות דיור סך הכל .	בקומות מגורים 31-22 : 110 יח"ד סך הכל (11 יח"ד בקומה) בקומה 32: 6 יח"ד סך הכל בקומה 33: 2 יח"ד סך הכל סך הכל : 118 יח"ד בהתאם למותר.	
תמהיל דירות(תא/4378,4378)	השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים לא יפחת מ- 70 מ"ר (4378) . שטח עיקרי ליחידת דיור לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי (4378) . תמהיל ע"פ תוכנית עיצוב: עבור 371 יח"ד לכל הפרויקט: 93 יח"ד בממוצע 50 מ"ר 74 יח"ד בממוצע 60 מ"ר	השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים 70 מ"ר בהתאם למותר. שטח עיקרי ליחידת מעל 50 מ"ר עיקרי תמהיל ע"פ תוכנית עיצוב: עבור 371 יח"ד לכל הפרויקט: 102 יח"ד בממוצע 50 מ"ר 66 יח"ד בממוצע 60 מ"ר	9 יח"ד מעבר למצוין בתוכנית עיצוב בממוצע 50 מ"ר בסטייה מתמהיל. מאושר ע"פ חו"ד מחלקת תכנון. 8 יח"ד פחות מהמצוין בתוכנית עיצוב בממוצע 60 מ"ר בסטייה מתמהיל.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	90 יח"ד במוצע 70.7 מ"ר	90 יח"ד מעל 70.7 מ"ר	מאושר ע"פ חו"ד מחלקת תכנון. בהתאם לתוכני עיצוב.
	79 יח"ד במוצע 83.6 מ"ר	79 יח"ד במוצע 83.6 מ"ר	בהתאם לתוכני עיצוב.
	34 יח"ד במוצע 115.1 מ"ר	34 יח"ד במוצע 115.1 מ"ר	בהתאם לתוכני עיצוב.
קווי בניין: (תא/4378)	קווי הבניין יקבעו על פי המוצג בתשריט הבינוי. לרחובות הגובלים קו בניין-0 קו בניין קדמי דרומי (פונה לשפ"פ) 4.80 מ' קו בניין קדמי מזרחי - קו בניין 7.00/7.60 קו בניין צידי מערבי: בקרקע וקומה 1: 0.00 מ' (בקיר משותף עם בניין מס. 4) בקומה שניה: קו בניין 7.00/ 8.00 מ' מרפסת גג - ברצף עם בניין מס. 4 (כמסומן בתשריט)	4.80 מ'-בהתאם למוצג בתשריט הבינוי 8.10 מ'/7.50 מ' בקרקע וקומה 1 בקיר משותף עם בניין מס. 4 - בהתאם למוצג בתשריט. 7.62 מ'/8.72 מ' מרפסת גג ברצף עם בניין מס. 4	
מרחק בין בניינים	17 מ' בין מרחק 2 ל- 3 (כמסומן בתשריט) 20 מ' בין מבנה 3 ל- 4 (כמסומן בתשריט)	18 מ' 20.70 מ'	

בניה תת קרקעית מכח תוכנית 4790 ו- ע'1 ובהתאמה להוראות תוכנית עיצוב.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות (4378)	7 קומות	6 קומות	
גובה קומה (4378 ע/1)	מרתף עליון : 7.00 מ' מרתף (2-) : 4.00 מ' שאר הקומות: עד 3.50 מ'.	מרתף עליון : 7.00 מ' מרתף (2-) : 4.00 מ' שאר הקומות: עד 3.50 מ'.	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ שטח נלווה למסחר או מבנה ציבור / שטחם טכניים לתפקוד הבניין. רמפת כניסה לרכבים מרחוב הרכבת מצד מערב לבניין 5	בהתאם למותר (כמפורט בתיאור הבקשה מעל). רמפת כניסה לרכבים מרחוב הרכבת מצד מערב לבניין 5	
שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת: תא/4790	420 מ"ר	48.34 מ"ר	
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת:	12,075 מ"ר תא שטח 101A 2,975 מ"ר תא שטח 100B סה"כ מותרים: 15,050 מ"ר.	12,942.62 מ"ר- בהתאם למותר.	
שטחים משותפים בתת הקרקע:	בתת הקרקע יתוכננו מרתפי החניה כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. לכל בניין יתוכננו שטחים משותפים בתת הקרקע ובעל קרקע, כדוגמאת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.	מרתפי החניה מתוכננים כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך תכנון זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. מתוכננים שטחים משותפים בתת הקרקע כדוגמאת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה.	
אוורור חניונים	שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים מעל	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ושטחים מסחריים **איורור חדר הטרפו והגנרטור** **מנדפים** **אצירה ופינוי אשפה, מחזור פריקה וטעינה**	לקומה המסחרית ונפלטים לרחוב הרכבת בגובה של 5 מ' מעל מפלס הולכי הרגל. חדר הטרפו והגנרטור יתאווררו לכיוון רמפת המכוניות ורמפת האופניים. אגזוז פליטת הגנרטור יעלה לגג המבנים. מנדפים עבור המסחר יעברו באופן עצמאי ונפרד בפירים העולים ישירות לגג המבנים. את המגרשים ישרת מתחם תפעולי מרכזי אחד הכולל חדר אצירה מרכזי אחד אשר אליו תתרכז האשפה דרך מערכת פנאומטית מכל המגרשים וממנו תעשה הטעינה והפריקה והפינוי. ברחבת התפעול יהיו 5 דחסניות לקליטת פסולת וקרטון. 4 דחסניות ישמשו לפינוי פסולת במסגרת מערך פנאומטי ודחסנית נוספת תשמש לקליטת קרטון. בסמוך לחדר האצירה המרכזי ימוקמו חדר מחזור מרכזי ומתחת לכל בניין ימוקם חדר אצירת בינים.	בהתאם למותר . בהתאם למותר ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.	
שטח חלחול (4378)	15% לפחות משטח המגרש השווה 315 למ"ר	950.56 מ"ר - בהתאם למותר	
התאמה להוראות תוכנית עיצוב לתכנון בתת קרקע	שטחים משותפים בתת הקרקע: בתת הקרקע יתוכננו מרתפי החניה כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף.	בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לכל בניין יתוכננו שטחים משותפים בתת הקרקע ובעל קרקע, כדוגמאת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.	בהתאם למותר.	
	כניסות לחניה: הכניסות לחניון תתאפשרנה באמצעות שתי רמפות הממוקמות בדופן הדרומית והמזרחית של המגרש,	בהתאם למותר.	
	הרמפות בתחום נפח הבניין והשיפוע מתחיל מקו הבניין.	בהתאם למותר.	
	מהרמפה המזרחית תתאפשר כניסה לרכבי תפעול ואשפה.	בהתאם למותר.	
	חניית אופניים: מתקני חנייה לאופנים ימוקמו בקומת הקרקע בשטח הפיתוח וכן קומה תת קרקעית יעודית. כ- 10% בקומת הקרקע ו- 90% בקומת תת הקרקע היעודית.	בהתאם למותר.	
	דרכי גישה ותנועה: הכניסה לקומה הייעודית תעשה מרמפה מכיוון מזרח מרח' בני ברק	בהתאם למותר.	
	קומות המרתף יכללו גם שטחי שירות ושינוע עבור המסחר.	בהתאם למותר.	
	בין המבנים יוקצו בקומת הקרקע שטחי מעבר להולכי רגל	בהתאם למותר.	
תנועה	ראה חו"ד מכון רישוי	ראה חו"ד מכון רישוי	
בניה בשלבים:	קומות המרתף יבנו בהינף יד אם לא יתאפשר לבנות בהינף יד קומות המרתף יבנו	הוכנס תנאי בהיתר להוצאת 3 היתרים ביחד ובניית מרתפים בהינף יד.	הוכנס תנאי בהיתר להוצאת 3 היתרים ביחד ובניית מרתפים בהינף יד.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בשלביות לפי הוראות המפורטות בתוכנית ומבטיחות תפקוד תקין של הפונקציות במרתף המשרתות את המבנים. מבניים עילאיים יבנו כל מבנה בנפרד וככל הניתן במקביל.		

התאמה להוראות תוכנית עיצוב תעא 4378

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי ציבור **מילוט בשטח הסחיר:** **שטחי ציבור בנויים:**	שטחי הציבור יהיו רציפים וורגולרים, מערכות התנועה יהיו נפרדות ועצמאיות (גרמי מדרגות ומעלית) עבור מילוט. יתוכננו עם מערכות נפרדות מהמבנה הסחיר, לרבות מים, ביוב, חשמל, מיזוג אויר, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות ולמעט המערכות שיהיו משותפות למבנה הסחיר ולשטחי הציבור: 1.גנרטור חירום, 2.מאגר מים. 3. אחר כמופיע בהסכם ההקמה יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כחלק ממניין השטחים הציבוריים בתכנית, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו לא תותר הקמת קומות טכניות למבנה הציבורי. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים. אוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת	שטחי הציבור הינם רציפים, מערכות תנועה רציפות ועצמאיות. הוצג תכנון עבור מילוט. בהתאם למותר ללא המרה. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חלונות		
מרפסות:	תותר בניית מרפסת לכל יח' המגורים לפי שטח ממוצע של 12 מ"ר בהתאם	חלק מהמרפסות מתוכננות בשטח של עד 14 מ"ר	
	המרפסות לא יבלטו מעל 2 מ' מהבינוי.	בליטה מקסימלית של מרפסת - 2 מ"ר.	
	לא תאושר הבלטת מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג		
	מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קו החזית.	מרפסות הגג אינן בולטות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג	
	במרפסות הדירות יבנו עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי הבניין בהתאם לעיצוב החזיתות בכפוף לפרסום ואישור הקלה	הוצגו עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי הבניין	
קומה טיפוסית:	לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן- יש להציג בחוברת העיצוב קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה חתך אורך ורחב סכמתיים דרך כל מבנה	אין הבלטת קומות עליונות מעבר לקומות הטיפוסיות. הוצגו חתכי אורך ורחוב לכל מבנה - בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	לכל הדירות בתחום יוצג פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה מסתורי הכביסה יתכוננו כחלק ממעטפת הבניין לפי הנחיות מרחביות ועד 0.6 מ'.	הוצגו במרפסות עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי בניין בהתאם לעיצוב החזית בהדמיה בנספח עיצוב קומות עליונות בקונטור הקומות הטיפוסיות - בהתאם להוראות התוכנית.	
בריכות שחיה	יותרו בריכות שחייה פרטיות לרווחת הדיירים בדירות הגג	בריכת השחייה על הגג , יש לציין על ההגשה בהתאם להוראות יועץ בטיחות- נשלחה הערה לעורכת	- מבוקשות 2 בריכות שחיה פרטיות בקומת הגג ובריכת שחיה משותפת עבור משרדים , פורסמה הקלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			וניתן להמליץ לאשר (ראה התייחסות בהקלות מספר 11)
קומת הקרקע/ קומת הכניסה. **כניסות המבנים:**	כל הכניסות ממפלס הפיתוח ללא הפרשי גובה ומפלס. לכל בניין כניסה נפרדת. בבניין 1: מספר כניסות לפי השימושים, הכניסה ללובי המגורים תהיה מרח' הגר"א הכניסה לתעסוקה בקומות 1,2 תהיה מרחוב בני ברק או הגר"א. בבניין 2: -הכניסה ללובי המשרדים - מהשפ"פ הדרומי. -הכניסה לשטחים הציבוריים מהשפ"פ הדרומי למבנה (מרחוב הרכבת) בהתאם לתכנית הפיתוח	התוכנית המוצגת ע"פ המסומן בתוכנית הפיתוח- ללא הפרשי גובה ומפלס. בהתאם. כניסה ללובי המגורים מרח' הגר"א בניין מס. 1 (עבור בניין מס. 1 ובניין מס. 2) בהתאם. בבניין 2- כניסה לתעסוקה מרח' בני ברק (לקומה 1+גלריה) -הכניסה ללובי המשרדים - מהשפ"פ הדרומי. -הכניסה לשטחים הציבוריים מרח' הרכבת -בהתאם לתכנית הפיתוח.	
קומת הקרקע:	שימושים למסחר ושימושים ציבוריים. שימושים נלווים למגורים ולתעסוקה (לובי וכו')	בבניין 2: לובי כניסה למשרדים עם גישה נפרדת לקומות המרתף. וכניסה נפרדת לתעסוקה (מרח' בני ברק) מסחר לרח' הרכבת בבניין 2: כניסה ללובי מגורים. מדובר בחזית פעילה ולא תפעול ואחסנה- בהתאם להוראות התוכנית.	
שטחים משותפים	בשטח שסביב המבנה יתוכנן מרחב ציבורי פתוח מגונן	מוצג מרחב ציבורי פתוח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנויים	ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים. השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התוכנית הראשית, חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות. בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן יתוכננו שטחי לובאים עבור המשרדים.	המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים. השימושים ע"פ התוכנית הראשית- החזית פעילה ואין אזורים תפעוליים בצמוד לחזית. בהתאם להוראות התוכנית.	
מערכות: **מתקנים טכניים והנדסיים**	המתקנים הטכניים לרבות חדר משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.	כלל המתקנים הטכניים מתוכננים בעל קרקע או בתת קרקע- בהתאם להוראות התוכנית.	
	בלובאים קומתיים ימוקמו פיר חשמל ומ"א, גז ואינסטלציה שמהווים תשתיות ליחידות הדיור	בלובאים קומתיים מוצגים פירי תשתיות	
חדר טרפו	מיקום חדר טרפו יהיה ע"פ מרווחי הפרדה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהיה ממושכת ובכפוף לחיזוי קרינה.	למסמכי הבקשה מצורף סיכום פגישה לקביעת מיקום וגודל חדר טרפו מיום 27/10/2022.	
צובר גז	ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.	הוכנס כתנאי טכני	
אוורור המתקנים הטכניים	יתאפשר אוורור המתקנים הטכניים באמצעות רפפות בצייד רמפות הכניסה לחניונים.	הוכנס כתנאי אחרי ועדה באחריות אדריכל העיר	
תאים פוטוולנטאים	על גגות המבנים ימוקמו מערכות תרמו סולאריות ומערכות פוטוולנטאיות.	הוכנס כתנאי אחרי ועדה באחריות אדריכל העיר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מערכות מיזוג אויר: **למגורים ומסחר** **לשטחי ציבור**	מערכות מ"א יתוכננו על גגות המבנים, במרתפים ויוסתרו על ידי מעקות הגגות ובתקרת הרמפה במתחם 100A. עבור שטחי הציבור מערכת הציבור תהיה נפרדת או כחלק ממערכת המבנה ככל הניתן.	לא הוצג נשלחה הערה לעורך מערכות הציבור ממוקמות מתחת לבניין מס. 1	
הנחיות הפיתוח הסביבתי **שטחים פתוחים/זיקת הנאה** **חומרי גמר** **שטח ציבורי פרטי (שפ"פ)** **חזית מסחרית:** **זיקת הנאה:** **ריצופים:**	כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. שטחים אלו יהיו פתוחים ונגישים. לא תותר הקמת גדרות או שערים או הפרדה מפלסית בשום צורה. השטחים יפותחו ברצף מפלסי חומרי הגמר יהיו אחידים ויתואמו עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אדריכל העיר, אגף שפע, אגף דרכים ומאור וכו') בשפ"פ יבוצע פיתוח בהתאם למסומן בנספח הפיתוח. לאורך החזית המסחרית יותרו שולחנות וכיסאות וכן סגירת חורף שיוצגו בתכנית הפיתוח ברחוב הרכבת וברחוב הגר"א מתוכננת קולונדה ברחוב של 3 מ' לטובת הרחבת מדרכות, בתחום זה תסומן זיקת הנאה להולכי רגל.	כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התוכנית מסומנים כזיקות הנאה, השטחים פתוחים ונגישים ללא גדרות הפרדה וברצף מפלסי. טרם צוינו חומרי גמר בחזיתות - הוכנס תנאי טכני יש להראות את כל נספח הפיתוח נשלחה הערה לעורכת הבקשה להשלים - הוכנס כתנאי טכני ברחוב הרכבת מוצגת קולונדה וזיקת הנאה ברוחב 3 מ' . ברחוב הגר"א מוצגת זיקת הנאה אך העומדים המוצגים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר.	אינם קולונדה יש לכתוב בפיתוח שטח הערה- הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר. נשלחה הערה לעורך הבקשה	
פיתוח השטח: שטח פנוי מבניה **פיתוח:**	השטחים הפנויים מבינוי בשטח התוכנית יהוו 8% משטח המגרשים הסחירים. מי הנגר מגגות ומרפסות הבניינים יופנו אל שוחות ניקוז, ואל שמונה קידוחי החדרה. מי הנגר מכלל השטחים הפתוחים ינוקזו על ידי שיפועים אל השפ"פ והשצ"פ. בחלקה הדרומי של התכנית שפ"פ ושצ"פ המתוכננים כיחידה תפקודית אחת הכוללת בתוכה אוזרי מתקנים לילדים ופעוטות, עצים, מדשאות, שבילים משטחים רכים המאפשרים שהייה ומשחק, המרחב יהיה נגיש לבעלי מוגלות ויאפשר קישוריות באמצעות שבילים בין רחוב הגר"א לכניסות המבנים בהקיף הפרויקט.	בהתאם למותר-ראה הערה מס.2 ב"הערות נוספות". הוכנס כתנאי לתעודת גמר. יש להראות תוכנית פיתוח של כלל המתחם ולסמן היכן שלא רלונטי לבקשה. הפיתוח המוצג בהתאם להוראות התוכנית	
כיבוי אש **פילרים ומתקנים טכניים**	ברזי ההסנקה ישולבו כחלק מחזית המבנים. רחבת כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש. פילרים ומתקנים טכניים הקיימים במגרש ובסביבתן(חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע כחלק אינטגרלי	הוצגו ברזי הסנקה- נשלחה הערה לעורכת יש להראות פיתוח שטח כולל לכל המרחב ובחלקים שלא שייכים לבקשה לציין "לא שייך לבקשה" המתקנים הטכנים ממוקמים בתוך הבינוי ואינם בולטים למרחב הציבורי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי		

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
חלחול	X		

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון ממוקם במתחם מתחם הגר''א הרכבת, המתחם גובל ברחוב בני ברק ממזרח, רחוב סלומון ממערב, הרחוב הגר"א מדרום ורחוב הרכבת מצפון.

על המגרש חלה תכנית תא/4378 (מ 2019) המחלקת את המתחם לשלושה תאי שטח עיקריים לפיתוח – 100A, 101A ו-102 – ולציידם שטחים ציבוריים פתוחים נלווים בתאים 100B ו-101B. השימושים המותרים בכל תחום התכנית כוללים מגורים, מסחר, תעסוקה ובנייני ציבור.

<u>התב"ע ותוכנית העיצוב מגדירות מספר תאי שטח כדלקמן:</u>

1. **<u>תא שטח 100A ו תא שטח 100B המבוקש בבקשה מקבילה 24-0463 (מתחם בני ברק) :</u>**
   - **<u>תא שטח 100A :</u> המהווה את מתחם בני ברק, ע"פ תב"ע ותוכנית עיצוב מתוכננים שני מבנים: מבנה מגורים ומבנה תעסוקה בגובה. סך כל יחידות הדיור בתא זה עומד על 148. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי מסחר . בנוסף, בבניין המגורים תותר פעילות תעסוקתית בקומות 1–2 מעל קומת הקרקע, ובמבנה התעסוקה תתאפשר המרה לשימושי מלונאות.**
   - **<u>תא שטח 100B:</u> מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם בני ברק, ומוגדר כשטח ציבורי פתוח (שפ"פ) בשטח כולל של 500 מ"ר. אין בו זכויות בנייה עיקריות מעל מפלס הכניסה, אך מותרת בנייה תת-קרקעית . מגרש זה עתיד להירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה, בדומה לשאר השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית.**
2. **<u>תא שטח 101A ו תא שטח 101B הנדון (מתחם הגר"א) :</u>**
   - **<u>תא שטח 101A:</u> המהווה את מתחם הגר"א, מתוכנן מבנה אחד – מגדל מעורב שימושים עבור 115 יחידות דיור, . בקומת הקרקע מתוכן מסחר, והיא תוגדר כקומת קרקע פעילה על פי התב"ע. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, ותתאפשר הקמת קומה טכנית בין קומות התעסוקה והמגורים. גם כאן, ניתן להמיר שימושי תעסוקה לשימושי מלונאות.**
   - **<u>תא שטח 101B</u> : מהווה שטח ציבורי פתוח נלווה למתחם הגר"א. בדומה לשאר השפ"פים בתכנית, אין בו זכויות בנייה עיקריות מעל מפלס הכניסה, אך מותרת בנייה תת-קרקעית . שטחים אלו עתידים להירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה. בהתאם להוראות התכנית, לפחות 15% משטח המגרש – כולל שפ"פ זה – יוגדר כשטח חדיר למים, לצורך נטיעות והחדרת מי נגר. בנוסף, תירשם בו זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי רגל, אשר תהיה פתוחה ונגישה 24 שעות ביממה. תכנית העיצוב שאושרה ב-09.08.2023 מפרטת את פיתוח השטח הפתוח הזה, כחלק מהמרחב הציבורי שבין מבנה 3 (בתא 101A) לבין מבנים 4 ו-5 (בתא 102).**
3. **<u>תא שטח 102 המבוקש בבקשה מקבילה 25-0399 (מתחם סולומון) :</u>**
   - **<u>תא שטח 102:</u> המהווה את מתחם סולומון, מתוכננים שני מבנים: מבנה תעסוקה ומבנה מגורים. סך יחידות הדיור בתא זה עומד על 105. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי מסחר. על פי תב"ע מבני הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, והקרקע תוגדר כפעילה למסחר.**

4. בהיבט הכללי, התכנית מאפשרת הקמת עד שבע קומות מרתף בכל תא שטח, כאשר הקומה העליונה מיועדת לכניסות ויציאות תפעוליות של החניון. ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, בהתאם לצרכים התכנוניים. החניונים התת-קרקעיים מתוכננים כיחידה תפעולית אחת, עם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המגרשים השונים במפלסי המרתף באשר כל בקשה מוגשת עם המרתף מתחת לתא שטח שלה..

המרחב מוכר כ"מתחם גרפוליט", על שם המבנה הבולט במתחם, בצורת האות "ר'", אשר שימש בעבר את מערכת עיתון "לאשה" ובית הדפוס "גרפוליט". המבנים הקיימים כיום במתחם כוללים שימושים של משרדים, מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי ירוד ואף נטושים. הוצאו היתרי בנייה להריסת המבנים הקיימים, ובמיוחד הבניין ההיסטורי המצוי בתהליך הריסה לפי היתר 22-1367. התוכנית שמה לה למטרה לאפשר פיתוח והתחדשות עירונית משמעותית באזור, תוך מימוש עקרונות תוכנית המתאר תא/5000.

2. מצב תכנוני מוצע לכלל המתחם :

תכנית העיצוב מציגה חלופה נוספת המבוססת על הצורך בפרסום ואישור הקלות כדין במסגרת היתרי הבניה לעניין הנושאים הבאים:

-סה"כ מוצעת 361 יח"ד. מבוקשת הקלה להיתר הבניה לתוספת 3 קומות בבניין 1 לפי תוכנית העיצוב ניתן לאשר במסגרת הבקשה 371 יח"ד התואמות את המקס' בתכנית הראשית.(ראה גם הקלה מס.5).

-הגבהות שונות בגבהי הקומות וכיו"ב

-הגדלת תכסית.

הכל במפורט בפרק ההקלות.

3. בתאריך 30/06/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

4. במקביל נפתחה בקשה לחפירה ודיפון בשלב תנאי סף הגשה מקוננת מס. 34794

5.בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בהתייחס לחריגה מהתמהיל צוין שמדובר בסטייה לא מהותית מתוכנית העיצוב ולפיכך לא נדרש תיקון תוכנית העיצוב.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 148 מ' לעומת 143 מ' המותרים על פי תכנית
2	הגבהת גובה קומה טכנית מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 6 מ'
3	הגבהת גובה קומה ציבורית מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'
4	הגבהת גובה קומה קרקע מ 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 7 מ'
5	הגבהת גובה קומה גג מ 3.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.50 מ'
6	הגבהת גובה קומה שניה מ 3.80 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 6 מ'
7	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 70 % במקום 60 % המותרים על פי תכנית
8	בתי גידול יהיו בעומק של 1.20מ' לעומת 1.50 מ' המבוקשים לפי תכנית תוך שמירה על נפח בתי גידול מבוקשים לפני תכנית
9	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות
10	שטח מרפסות 12 מ"ר בממוצע ועד 14 מ"ר למרפסת בודדת, לעומת 12 מ"ר למרפסת עבור כל יח"ד לפי תכנית
11	הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג
12	הקמת בריכה משותפת לשימוש דיירי ובאי הבניין במרפסת הגג בקומה ה2
13	הגבהת גובה מעקה הגג הטכני מ-6 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-8 מ'
14	חדירת עוגנים

התייחסות להקלות מבוקשות:

א. הקלות מס' 1-7 ניתן לאשר, בהתאם לחלופה תכנונית בתכנית העיצוב בכפוף לפרסום הקלות ואישורן על ידי הועדה.
ב. הקלה מס' 8- לא ניתן לאשר, שכן נוגד הנחיות מרחביות ולא תואם את תכנית העיצוב
ג. הקלות 9-14 (קיימת כפילות)- אינן הקלות, ניתן לאשר בהתאם לתכנית ע'1 ובכפוף לפרסום ויידוע הציבור
ד. הקלה מס' 10- אין מניעה לאשר הגדלת מרפסות ל 14 מ"ר, כל עוד עומדים בסך השטחים שניתנו לטובת המרפסות
ה. הקלה מס' 11-12- ניתן לאשר, ביחס לשימושים בתכנית וכן הנ"ל לא מהווה סטייה ניכרת.

תאריך הודעה אחרונה: 07/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 28.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 28/11/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 22/12/2024

<u>הבקשה כוללת:</u>
1. מבנה מגורים חדש (תא שטח 101) ובו 118 יחידות דיור, 17625 מ"ר שטח משרדי, 566 מ"ר שטח מסחרי ו-1114 מ"ר שטח ציבורי עבור מרכז קהילתי
2. חניון תת קרקעי משותף למגרש בבקשה הנ"ל ולמגרשים בבקשות (25-0463 בני ברק 33, 25-0399 הרכבת 36).
*כחלק מתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4378 "מתחם הגר"א-הרכבת"

<u>דרישת התקן:</u>
204 מקומות חניה לרכב פרטי (118 מגורים, 74 משרדים ו-12 מסחר)
2 מקומות חניה תפעולית
22 מקומות חניה למבנה הציבור <u>למתחם כולו</u> בהתאם להסכם שנחתם מול אגף נכסים (מצורף למגירה 1500)
13 מקומות חניה לרכב נכה (7 עבור שטחים שאינם למגורים ו-6 עבור יחידות הדיור) <u>למתחם כולו</u>
207 מקומות חניה לאופנועים
487 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
204 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות החניון התת קרקעי המשותף
2 מקומות חניה תפעולית בקומת 1-
22 מקומות חניה למבנה הציבור <u>למתחם כולו</u> בשטח החניון
13 מקומות חניה לרכב נכה (<u>למתחם כולו</u>) ב-3 קומות החניון העליונות
207 מקומות חניה לאופנועים ב-5 קומות החניון
1524 מקומות חניה לאופניים (<u>למתחם כולו</u>), 156 בשטח הפיתוח ו-1368 בקומת גלריה ייעודית לאופניים
מתכנן תנועה: דגש הנדסה

<u>נתונים:</u>
1. הסדרי התנועה מתוכננים בהתאם לתב"ע ותכנית עיצוב מס' 4378 "מתחם הגר"א-הרכבת"

2. מתוכננות 2 כניסות אל החניון התת קרקעי המשותף למתחם (הכוללות כל אחת רמפה ייעודית לאופניים ורמפת רכבים). כניסה אחת אשר מוגדרת בתב"ע כ"רמפה תפעולית" והגישה אליה היא מרחוב בני ברק וכניסה נוספת שהגישה אליה היא מרחוב הגר"א.
3. מתוכננות 22 חניות למבנה הציבור (לכל המתחם) על פי הסכם מול אגף נכסים עיריית תל אביב (מצורף למגירה 1500)

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 28.10.2025

מתחם עם מרתף משותף של בני ברק 33 25-0463, הרכבת 36 25-0399, הגר"א 5 24-0400.
הוטען אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה המפורט המוצג בתכנית הראשית.
האישור עבור מערכת פנאומטית, דחסניות וחדרי אשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 07.07.2025

חוו"ד משותפת ל-3 בקשות חפירה ודיפון עבור המתחם מספר: 34794,34795,34796
ול-3 בקשות בניה מספר: 25-0463, 25-0399, 25-0400 (32591,32593,32594).
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.
העתקת עץ מס' 1 מחוץ למגרש באישור אגרונום אגף שפ"ע ובהתאם לתב"ע, תבוצע בליווי אגרונום וע"פ מפרט ההעתקה שיהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3 עצים אושרו לכריתה במגרש השכן, יש לקבל את אישור השכנים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4200 ₪.
יש לנטוע במגרש 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
במגרש קיימים 19 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 28.10.2025

התכנון מאושר
הוצג פיר מינדוף לשטחי המסחר, גנרטור במרתף ופיר אגזוז כנדרש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	18.00	250.00	12.50	העתקה	306,150.00
3	מיש דרומי	8.00	25.00	6.00	שימור	8,831.00
4	מיש דרומי	8.00	26.00	7.00	שימור	9,552.00
5	מיש דרומי	8.00	28.00	7.00	שימור	8,862.00
7	מיש דרומי	8.00	25.00	6.00	שימור	8,831.00
8	מיש דרומי	7.00	25.00	7.00	שימור	8,831.00
9	מיש דרומי	6.00	24.00	6.00	שימור	8,139.00
10	ברכיכיטון אדרי	5.00	21.00	3.00	שימור	3,046.00
11	ברכיכיטון אדרי	7.00	23.00	4.00	שימור	3,654.00
12	מיש דרומי	6.00	20.00	6.00	שימור	4,522.00
13	כמרופס נמוך	12.00	16.00	1.50	שימור	10,080.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	כמרופס נמוך	1.80	15.00	1.50	שימור	1,512.00
15	מיש דרומי	8.00	30.00	8.00	שימור	10,174.00
16	כמרופס נמוך	1.50	12.00	1.00	כריתה	1,260.00
17	כמרופס נמוך	1.00	14.00	1.00	כריתה	840.00
18	כמרופס נמוך	2.50	16.00	1.00	כריתה	2,100.00
19	מיש דרומי	7.00	23.00	6.00	שימור	7,475.00
20	מיש דרומי	8.00	27.00	8.00	שימור	10,300.80
21	מיש דרומי	8.00	26.00	10.00	שימור	9,551.90
22	כמרופס נמוך	1.00	15.00	1.00	שימור	840.00
23	כמרופס נמוך	1.50	30.00	2.50	שימור	1,260.00
24	כמרופס נמוך	1.20	20.00	1.50	שימור	1,008.00
25	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	16.00	5.00	שימור	2,411.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 02.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.05.2024)
המלצה לתת היתר
תצ"ר 2882/2020 נרשמה בטאבו ב7/2023

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.03.2026)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 65 בגוש 6894 בבעלות שונות, בבעלות המבקש ובבעלות עיריית תל אביב, המסומן כתאי שטח 101A הידוע כ"מתחם הגר"א" בתב"ע 4378, המצוי בין הרחובות הרכבת מצפון, הגר"א מדרום.

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות.

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, ולהקים, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1114 מ"ר + 233 מ"ר שטחי שימוקמו בבניין 3, (להלן: "המבנה הציבורי").
כמו כן החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה סה"כ 22 מקומות חניה תת קרקעיים במקרקעין עבור כל השטחי הציבור בכל מתחם התב"ע, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה בדרך של הצמדה ייחודית במסגרת רישום הבית המשותף, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה.

החברה מתחייבת לבצע, הכנות שיכללו תשתית לחיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות עבור כבילה לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה וזאת בהתאם להנחיות המפורטות בחוזה ההקמה.

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

בתאריך ה 5/12/2024 אושרה תכנית העיצוב.

החברה קיימה את התחייבותה בהתאם להוראות התב"ע ולכתב ההתחייבות ורשמה בפועל את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי לוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע.

טרם נחתם הסכם הקמה – חתימה על ההסכם הינה תנאי להוצאת היתר בניה.

התצ"ר נרשמה ונרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה בגין אי עשיית עסקה.

הוצא היתר בניה להקמת חדר טרפו זמני בשטח השצ"פ שבבעלות עירונית.

נחתם הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה באגף להכנסות מבניה ופיתוח.

במסגרת ההיתר החברה חתמה על כתב ההתחייבות למתן רשות לשימוש זמנית בתאריך ה 14/4/2024

רשות שימוש זמנית ניתנה לתקופה של 12 חודשים מיום 15/6/2024 ועד ליום 14/6/2025.

התמורה שולמה והופקדה ערבות בנקאית בהתאם לכתב ההתחייבות.

בהתאם לבקשת החברה והאופציה להארכה, ביקשה החברה להאריך בשנה נוספת את רשות השימוש עד לתאריך 14/6/2026 והתמורה בגין תקופת הארכה שולמה במלואה.

לנושא תכנון הבריכה מעל המבנה הציבורי ניתנה חוות דעת של יועץ בריכות מטעם היזם לעניין התכנון והביצוע של הבריכה.

בהתאם לסעיף בחוזה ההקמה– החברה מתחייבת להעביר לעירייה תצהיר קונסטרוקטור לנושא הבריכה המתוכננת מעל המבנה הציבורי כתנאי למתן היתר בנייה.

<u>להלן ההתייחסות להשלמת הדרישות לפתיחת הבקשה:</u>

1. שטחי הציבור בפרויקט סומנו בתכניות בצבע כתום בתכנית קומת קרקע ובקומה א'.
2. 22 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי סומנו בתכנית בצבע כתום בק.מרתף 2-
3. העוגנים סומנו בתכנית ההגשה.
4. הוטען ונמסר כתב התחייבות מקורי לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. התקבל אישור המפקח העירוני
6. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.
7. השטחים המיועדים להפקעה לפני רישום התצ"ר סומנו בתכנית הבקשה.
8. הוטען אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.
9. הוטען אישור יועץ נגישות.
10. הוטען אישור בטיחות
11. הוטען אישור יועץ מיגון

<u>תנאי להוצאת היתר:</u>

- חתימת על חוזה הקמה.
- בהתאם להוראות תב"ע 4378 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

מידע: 23-02336 רישוי: 25-0400 ת.בניין: 005-0384
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 כתנאי להוצאת היתר.
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב.
יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש.

3. הגשת תצהיר מהנדס לנושא הבריכה המתוכננת מעל המבנה הציבורי.
4. אישור הפרטים ותוכנית האיטום ע"י גורם מקצועי מטעם העירייה שיתוכננו ע"י יועץ מומחה מטעם היזם.
5. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה, לתכניות סופיות.

<u>תנאים בהיתר הבניה:</u>

12. הקמת המבנה הציבורי.
13. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

<u>תנאי לתחילת עבודות:</u>

5. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
6. הפקדת ערבות ביצוע.
7. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
8. הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע.
9. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
10. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

<u>תנאים לאכלוס/גמר:</u>

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

<u>לאור האמור אין מניעה לאשר את הכניסה לוועדה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר</u>

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 24.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר
ממליץ לאשר את המבוקש בתנאי התאמה ועמידה בדרישות תכנית העיצוב
תנאי להיתר בניה:
1. הצגת תכנית פיתוח ברורה ומפורטת כולל מפלסים וגבהיי אלמנטים בפיתוח.
2. יש להתאים את תכנית הפיתוח לזו שאושרה בתכנית העיצוב, מוצגת בבקשה רמפת אופניים במקום בו היו חניות עיליות- יש לקבל אישור אדריכל העיר ואגף התנועה לנושא.
2. סימון זיקות הנאה בהתאם לתכנית העיצוב בכל המפלסים הרלוונטיים- מרתפים

3. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ולתכנית הפיתוח.
4. הצגת חומרי גמר במעטפת בצורה ברורה כולל הצגת חלקים אטומים ושקופים בדגש על קומת הקרקע.
5. יש לעשות שימוש במעקה מתכת במבנה הנמוך יותר ולא במעקה זכוכית כמוצג
7. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח כולל התייחסות לגבול ביצוע בהקשר לביצוע המדרכות.
8. אישור אגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים במגרש
תנאי לתעודת גמר
1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
2.אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.

אדריכל העיר - (ע"י מיכל שרון 12.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

שלום,

ממליצה לעלות לאישור הוועדה מבחינה עיצובית את המוצג בקובץ 100 מתאריך 30.06.2026**.**

כמו כן, יישארו תיאומים לאחר הוועדה שיהיו תנאי למתן היתר:
1. חזיתות- מיקומם הסופי של הפתחים במגדלים, דבר שלא משפיע על קומת הקרקע- לאישור אדריכל העיר.
2. חומרי גמר לאישור אדריכל העיר- חזיתות המבנה כולל מעקות, רמפת האופניים, ריצוף המרחב הפנימי בזיקת הנאה- לאישור אדריכל העיר.
3. ריצוף המדרכה ימשיך עד לחזית כל המבנים כולל בתחום הקולונדה ו/או אזור מקורה.
4. עדכון תכנית הפיתוח להתערבות בהתאם להנחיות שפ"ע והתאמה לסכמת החלחול של תכנית העיצוב.
5. התאמה לתכנית העיצוב מבחינת ארונות תשתית ומערכות (גמל מים וכו').

בברכה,
מיכל

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 23.12.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
יש להזין למוצג 8000
1. תכנית תנועה חתומה ע"י אגף התנועה ומח' דרכים :
- איש הקשר אגף התנועה : מרק אפשטיין במייל: apshtien_m@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247702
- איש הקשר מח' דרכים : זוהר אכטנברג במייל zoar_a@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247642
2. הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 24.07.2025)
המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

לאשר את הבקשה עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש (בניין מס. 3 במרכז המתחם הפונה לרח' הגר"א ולרח' הרכבת) לתעסוקה מגורים, מבנה ציבור ומסחר בן 33 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע למסחר <u>עבור 112 יח"ד סך הכל</u> ,הקמת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) ושטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בחריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון

כולל ההקלות הבאות:

- **הגבהת גובה הבניין מ 143 מ' המותרים ל 147.75 מ' ;**
- **הגבהת גובה קומת משרדים מ 4.00 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
- **הגבהת גובה קומה 1 מ 3.80 מ' המותרים ל 4.50 מ';**
- **הגבהת קומת הקרקע מ 6.00 מ' המותרים ל 6.15 מ';**
- **הגבהת קומת הגג מ 3.50 מ' המותרים ל 4.00 מ';**
- **הגבהת גובה קומה 2 מ 3.80 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
- **הגדלת התכסית מ 60% המותרים ל 66.6%**
- **הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר;**
- **הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות**
- **הקמת בריכת שחיה משותפת לשימוש משרדים**
- **הגבהת קומת הגג הטכני מ 6.00 מ' המותרים ל 8.00 מ'**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	צובר גז - ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
6	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - במידה ומתוכננת שוחת ביוב בזיקת הנאה יש לחתום על כתב התחייבות ייעודי 3. הגשת תצהיר מהנדס לנושא הבריכה המתוכננת מעל המבנה הציבורי. 4. אישור הפרטים ותוכנית האיטום ע"י גורם מקצועי מטעם העירייה שיתוכננו ע"י יועץ מומחה מטעם היזם. 5. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה, לתכניות סופיות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	היתר בניה יצא בהינף יד עבור 3 בקשות במתחם בקשה 25-0463 , בקשה 25-0400 ובקשה 25-0399.
3	מרתפים יבנו ביחד בהתאם להוראות התב"ע עבור 3 בקשות במתחם בקשה 25-0463 , בקשה 25-0400 ובקשה 25-0399.
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	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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.

#	התנאי
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ 02/21 של דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
6	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
11	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
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	רשות הכבאות
2	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.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
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) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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 26/08/2026:

פרידה פיירשטיין: נפלה טעות במספר מקומות חנייה, סך הכל זה בהתאם לחוות הדעת של מכון הרישוי.
איריס גלאי: במהות הבקשה מופיע פירוט בכל קומת מרתף מה מספר מקומות החנייה, הפירוט הזה לא נכון. וחוות הדעת מכון שמאשרת את סך הפתרון החנייה שבהתאם לתוכנית העיצוב היא הנכונה.
ליאור שפירא: מתי גיליתם את זה?
איריס גלאי: אני ראיתי את זה אתמול.
ליאור שפירא: אנחנו יושבים ועושים הכנה, זה לא צריך לנחות לי היום.
פרידה פיירשטיין: איריס היתה חולה.
איריס גלאי: זה רק מספרים במהות הבקשה. אנחנו נתקן את המספרים האלה.
ליאור שפירא: תסבירו לי איפה הטעות.
אודי כרמלי: סך החניות שמופיעות בפירוטים השונים זהה לחוות דעת של מכון הרישוי.
איריס גלאי: כן.

אודי כרמלי: ההבדל היחיד זה בחלוקה של הקומות.
איריס גלאי: זה מרתף משותף ל-3 הבקשות.
אודי כרמלי: מדובר בפרויקט מורכב ל-3 בניינים, 3 בקשות שונות המרתף הוא מרתף אחד, לשייך כל חנייה לאיזה בניין היא שייכת, כנראה נפלה טעות סופר. כל היתר עומד בפני עצמו, בסוף המכלול חשוב, מה שחשוב זה כלל הפרויקט. מה שאיריס אומרת שכלל החניות שמופיעות בחוות דעת של מכון הרישוי זהה לחלוטין לסכוומים שמפורטים כאן בפירוק פר קומה פר בניין. לא צריך לתקן את מספר החניות, המספרים המפרטים פר קומה פר בניין הם לא בהכרח מדויקים כאן, יכול להיות שמשהו זז שם, מבנה אחד שלם לכולם.
ליאור שפירא: תראו לי שנייה איך נראית טעות אחת?
איריס גלאי: כתוב 20 מחסנים דירתיים, 2 חניות נגישות משותפות ו2 חניות תפעוליות בקומת מרתף 2- יכול להיות שיש חנייה אחת וחנייה אחרת במקום אחר.
אודי כרמלי: הוכנו הדמיות, פרויקט משמעותי מאוד, נווה שאנן, תעסוקה, מגורים.
פרידה פיירשטיין: בני ברק, הרכבת והגר"א, העיקר מגורים, בסך הכל הפרויקט הראשון 148 יחידות דיור, הפרויקט השני 105 יחידות דיור והפרויקט השלישי 118 יחידות דיור. סך הכל 360 יחידות דיור.
אודי כרמלי: האם אתם זוכרים היה על זה הרבה דיונים פה בוועדה. גם לנושא החלחול גם לנושא החנויות גם נושא השימושים הציבוריים זה פרויקטים עם הרבה מאוד שימושים ציבוריים בקומת הקרקע.
פרידה פיירשטיין: מסחר ברחוב הרכבת.
אודי כרמלי: מעל יש את שטח חום.
מיטל להבי: הנכון, יש 371 יחידות דיור ואלפי מטרים של תעסוקה ומסחר, אז אין תעסוקה, רק מגורים? עשיתי 371 כפול 0.8 וקיבלי 347.4, למה 245 מקומו חניה, הוועדה קבעה 0.8.
איריס גלאי: יש כאן תכנון חניה המרתף משותף של לכל הבניינים ויש כאן תכנון חנייה לכל המתחם עכשיו בגלל שזה מחולק ל-3 בקשות אז בתחום המגרש הספציפי הזה נכנסות 245 חניות עבור 148 יחידות דיור ומשרדים.
מיטל להבי: 245 זה לא המספר הכולל?
איריס גלאי: זה המספר של 2 בניינים שכלולים בבקשה הזאת הספציפית.
מיטל להבי: אז מה המספר הכולל של מקומות החנייה.
איריס גלאי: אפשר לחבר את זה זה 3 הבקשות בבת אחת.
מיטל להבי: אני רוצה להסב את תשומת לב הוועדה, אני יושבת בוועדה הזאת 20 שנה והיו דרכים אחרות להגיש לנו תוכניות, היה הבנה מאוד ברורה מה אנחנו מאשרים.
אודי כרמלי: את ברישוי את לא בתב״ע, 3 פעמים בוועדה היתה בתוכנית עיצוב ואושרה בוועדה, מספר החניות הוגדר בתב"ע והוגדר בתוכנית העיצוב ואושר בוועדה, הרישוי עובד לפי תוכנית העיצוב. אם יש סטייה, למה זה מופיע כאן בוועדה הזאת?
פרידה פיירשטיין: הקלות, תכסית הבנייה מ-60 ל-75%, תכסית בנייה על הגג מ-75 ל-76.5%, הגבהת בניין ב-12.5 מטר, תוספת 3 קומות, הקלות שתואמות למגמות שאושרו במסגרת תוכנית העיצוב.
מיטל להבי: התב"ע דרשה תכסית מסוימת?
פרידה פיירשטיין: כן.

מיטל להבי: מה התכסית שהתב"ע דרשה?
פרידה פיירשטיין: 60%.
מיטל להבי: אז איך אפשר לסטות מהתכסית?
פרידה פיירשטיין: מותר לסטות.
מיטל להבי: יש לנו בעיית חילחול, ניקוז.
אודי כרמלי: מיטל אני מזכיר לך שבכל מקום שבו כבר בתכנון המפורט, מגיע יזם ועם תב"ע ורוצה להתחיל לעבוד וחושב שנכון להגדיל תכסית כבר עוד לפני תוכנית העיצוב הוא עובר כאן מספקות ברזל, אם נכון או לא נכון, חלחול לא חלחול, תוכנית העיצוב אנחנו נוהגים כבר שנים להביא לכם במידה ואנחנו יודעים שהולכות להיות הקלות עתידיות אנחנו מביאים כבר בתוכנית העיצוב זה שאתם מאשרים את תוכנית העיצוב, זה לא אומר שהקלות מאושרות רק במועד אישור ההיתר אבל כדי שלא תהיה אפילו רושם של שיטת הסלמי שאנחנו מאשרים, קודם ככה ואחר כך ככה לכן זה החשיבות של תוכנית העיצוב. הוועדה ראתה את מכלול הפרויקט על ההקלות והגדלות התכסיות שלו כבר בזמן תכנית העיצוב.
מיטל להבי: אני לא בטוחה כי בתוכנית העיצוב, אולי לא הייתי בדיון.
אודי כרמלי: אני בטוח.
מיטל להבי: אני חושבת שבמדינה ובעיר שמדברים בה על הצפות צפויות עקב המסילה הרביעית. על בעייה עם מובל הניקוז באזורים האלה, אני חושבת שהנושא הוא חשוב מאוד.
אודי כרמלי: מיטל למה הבאת עכשיו.
מיטל להבי: אני רוצה להסב את תשומת לבך למשהו שאני אעלה אותו גם במסגרת הדיונים על תוכנית 5555. מה הקשר כשמדובר על תוכנית בניינית, אתה מבקש תכסית של 40% כשמדובר על מגדלית אתה נותן 85% 70%, וגם 100%, אני חושבת שהקלה צריכים לתת לפרויקטים קטנים ולא לדרוש 40%, אלא לדרוש ממגדלים שגובהים לגובה 40%, אני נתקלת בזה שבתכסיות נותנים הקלות למגדלים ולא לאזרחים.
אודי כרמלי: רק לפרוטוקול 90% מהבקשות הקטנות לבניינים נקודתיים כוללות הקלות ותכסיות, אל תגידי רק לגדולים ורק לקטנים.
מיטל להבי: כשאתה מביא לתב"ע שבחיזוק בניינים שהתכסית היא 40%, זה לא מקובל.
אודי כרמלי: אני לא יודע מאיפה את מביאה 40% כל בקשת רישוי קטנה של כל בניין שמגיעה לתמא 38 להתחדשות כוללת הקלה בתכסית, זה 6%.
פרידה פיירשטיין: עדיין נשאר 25%.
אמיר בדראן: שאלה לגבי התכסית התכסית התב"עית היא 60%, איזה הקלות מבקשים על תכסיות? עד לאן אנחנו יכולים להגיע עם ההקלה של התכסית? האם אנחנו יכולים להגיע מעבר ל-80%. התכסיות יש היגיון מאחורי הדבר, זה לא סתם להגביל את האנשים על כמה קרקע הם בונים. השאלה אם ההקלות הן פרוצות?
אודי כרמלי: ההקלות לא פרוצות.
אמיר בדראן: זה כבר נגמר, אין הקלות יותר.
אודי כרמלי: הנושא של הקלות מתכסית נגמר, אנחנו מביאים לכאן תב"ע, חודש הבא תגיע תב"ע שתחזיר חלק מההקלות האלה כזכויות מוקנות. יש הרבה תב"עות שבהם לאורך שנים היה מסע ייסורים שהיינו צריכים להעביר כל בקשה, כי אנחנו יודעים שצריך שם היתר תכסית אבל תב"עות היסטוריות וכל אחד צריך לבקש הקלה פרסומים וכו' יש הרבה מאוד

מקומות כאלהשאין שום סיבה לעשות את זה ואנחנו נהגנו לתת את ההקלות האלה באופן שוטף במשך עשרות שנים. ולא כי אפשר אלא כי אנחנו חושבים תכנונית שנכון התב"ע הזאת למשל מתקדמת בעירייה כבר מלפני 15 שנה, הדברים משתנים, היתה תב"ע מתקנת אחרי כמה שנים, ותוכנית עיצוב, היתה דרישה שלנו להוסיף כאן הרבה מאוד שטחים ציבוריים בתוך המקום הזה, יש קומה ציבורית משמעותית מאוד שתשמש את נווה שאנן עם הרבה מאוד שטחים, לכן חלק מהשלכות של הדברים האלה, דורשות גם תכסית, כל הדיונים בכוונה אנחנו עושים אותם במסגרת תוכנית העיצוב, אנחנו מראים תמיד מה התכסית המקורית של הבניין ואם אנחנו חושבים לנכון לקבל בקשה להגדיל תכסית אנחנו מראים את זה בתוכנית העיצוב, מה המשמעות של זה, כמה זה גדל, מה ההשלכות של זה על ניקוז, על חניות, על שפ"צים על שפ"פים, אנחנו דנים על זה בתוכנית העיצוב, כדי שלא תהיה סיטואציה שברישוי אנחנו באים וכאילו גונבים סוסים, עם משהו שהוועדה לא הכירה לפני זה ואנחנו מקפידים על זה אין סיטואציה שבה אנחנו בתוכניות גדולות לא מאשרים את ההקלות האלה מראים אותן לוועדה כבר בתוכנית העיצוב לכן הסיפור כאן של כמה ההקלה נדון בכובד ראש גם לכל השיקולים הסביבתיים שדיברתי עליהם חילחולים וכו' וגם לנושא של מהות הבניין, כן אנחנו חושבים שנכון במקום שבו על ציר הרכבת שזה המר הבא של תל אביב, אנחנו רואים מה הולך להיות שם נכון לייצר פרויקטים בתכסיות גבוהות יותר אבל תשימו לב מה המשמעות של זה, מייצרים כאן שטח פנוי יחסית גדול מאוד מיני פארק קטן מאחורי הפרויקט גינה ענקית.

מיטל להבי: חלקה מבונה.

אודי כרמלי: זה לא מדויק, חלקה מחלחל, חלקה לא מחלחל גם הדיון הזה דרך אגב היה בוועדה, ארוך מאוד. והגענו כאן לפשרות יחד עם היזם, איך כן אפשר לייצר כאן חלקים מהגינה הזאת שיחלחלו וחלקים שיהיו עם חניון, לא כל החניון נמצא על הדבר הזה, זה הדיונים שאנחנו עושים בתוכניות העיצוב, זה לא הקלות שאנחנו ממצאים דקה לפני הדיון.

אמיר בדראן: יש סולם כזה שאנחנו יודעים מאיפה נגבה את ההקלה גם אם כמו שאומר ליאור זה כבר משהו פסה, זה אמור להיות כבר זה כבר לא יהיה בתב"עות החדשות.

אודי כרמלי: מה זה סולם, מה זאת אומרת.

ליאור שפירא: בתב"ע מחליטים 70, 80, 90 ו-100.

אודי כרמלי: אתה מגביל לפי הדברים שדיברתי עליהם קודם, כמה אחוזי חלחול יש במגרש, אנחנו מתחשבים בזה בנושא שאם לאשר הקלה או לא לאשר הקלה, כמה אדמה פנויה לצמחייה מתחשבים בזה כמה אנחנו מקבלים שם, מרקם הבנייה שזה דיון שנמצא תמיד בעומק, האם אנחנו זה הבניין צפוף מדי לא צפוף מדי או עומד בדרישות.

אמיר בדראן: זה נתון לשיקול דעתנו זה יכול להגיע ל-100% תכסית?

אודי כרמלי: יחסית, חד משמעי, באופן תיאורטי כן, אנחנו מעולם לא עשינו את זה אבל באופן תיאורטי 100% תכסית. איפה, איפה?

מיטל להבי: למשל בפרויקט הכי מפורסם, דולפינריום.

אודי כרמלי: פרויקט של תב"ע?

מיטל להבי: לא תב"ע ברישוי, נתנו 100%.

אודי כרמלי: בתב"ע?

מיטל להבי: היה 85%, ברישוי נתנו לו 100%.

ליאור שפירא: אני אתן לך בתע"ש, 100%, עם הזיהום קרקע.
אודי כרמלי: בגלל שדרשנו את ה-100% תכסית.
ליאור שפירא: אבל שם היה זיהום באדמה.
מיטל להבי: אני רוצה לקרוא את הפרוטוקול של הדיונים, המלאים, כי אין לי את הזכרון של הדיון הזה בתוכנית העיצוב, אני רוצה לראות עד כמה אנחנו מתעכבים על נושא זיהום הקרקע.
מאיר אלואיל: עוד תיקון קטן, בחלק תנאים של הוצאת היתר ותנאי של תחילת עבודות, שורבבה מילה מכון בקרה. אנחנו נתקן את זה.
ליאור שפירא: בני ברק, לחוות דעת של הצוות, אנחנו מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדות במלואה.
ליאור שפירא: ההגר"א חוות דעת הצוות בעמוד 88, גם שם מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר את הבקשה עבור הקמת 6 קומות מרתף משותף והקמת בניין חדש (בניין מס. 3 במרכז המתחם הפונה לרח' הגר"א ולרח' הרכבת) לתעסוקה מגורים, מבנה ציבור ומסחר בן 33 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע למסחר <u>עבור 112 יח"ד סך הכל</u> ,הקמת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) ושטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בחריגה מתמהיל דירות בהתאם לחו"ד צוות תכנון
כולל ההקלות הבאות:

- **הגבהת גובה הבניין מ 143 מ' המותרים ל 147.75 מ' ;**
- **הגבהת גובה קומת משרדים מ 4.00 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
- **הגבהת גובה קומה 1 מ 3.80 מ' המותרים ל 4.50 מ';**
- **הגבהת קומת הקרקע מ 6.00 מ' המותרים ל 6.15 מ';**
- **הגבהת קומת הגג מ 3.50 מ' המותרים ל 4.00 מ';**
- **הגבהת גובה קומה 2 מ 3.80 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
- **הגדלת התכסית מ 60% המותרים ל 66.6%**
- **הקמת מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר;**
- **הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות**
- **הקמת בריכת שחיה משותפת לשימוש משרדים**
- **הגבהת קומת הגג הטכני מ 6.00 מ' המותרים ל 8.00 מ'**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	צובר גז - ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
6	1) חתימת על חוזה הקמה. 2) בהתאם להוראות תב"ע 4378 נדרש לרשום זיקת הנאה - במידה ומתוכננת שוחת ביוב בזיקת הנאה יש לחתום על כתב התחייבות ייעודי 3. הגשת תצהיר מהנדס לנושא הבריכה

#	תנאי
	המתוכננת מעל המבנה הציבורי. 4. אישור הפרטים ותוכנית האיטום ע"י גורם מקצועי מטעם העירייה שיתוכננו ע"י יועץ מומחה מטעם היזם. 5. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה, לתכניות סופיות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	היתר בניה יצא בהינף יד עבור 3 בקשות במתחם בקשה 25-0463 , בקשה 25-0400 ובקשה 25-0399.
3	מרתפים יבנו ביחד בהתאם להוראות התב"ע עבור 3 בקשות במתחם בקשה 25-0463 , בקשה 25-0400 ובקשה 25-0399.
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	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ 02/21 של דורון לנג יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4200 ₪.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
6	אושרה כריתה של עץ מספר 16,17,18 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').
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

#	תנאי
	המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
11	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
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

#	תנאי
1	רשות הכבאות
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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות האדריכל לתאום לפני הביצוע.
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) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 78 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	25-1456	**תאריך הגשה**	18/09/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר**	

כתובת	**ברודצקי 18, גרונימן 1**	**שכונה**	רמת-אביב
גוש/חלקה	6769/58	**תיק בניין**	0985-018
מס' תב"ע	2310, 2691, 406, 408, 5000, 9003, 9006, 9116, ג1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	7,474.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הללי עוזני שפושניק	ברודצקי 18, תל אביב - יפו 6905129
מבקש	מיכאל שפושניק	ברודצקי 18, תל אביב - יפו 6905129
בעל זכות בנכס	הללי עוזני שפושניק	ברודצקי 18, תל אביב - יפו 6905129
בעל זכות בנכס	מיכאל שפושניק	ברודצקי 18, תל אביב - יפו 6905129
עורך ראשי	איתן גורן	יפה נוף 4, תל אביב - יפו 6228802
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

**הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי (פרט לרצפתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד, בנית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה , מעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות 8 יח"ד.
הבקשה כוללת הגבהת ריצפת הדירה כלפי מפלס הפודסט בחדר המדרגות המשותף ב-0.20 מ' והגבהת חצי הפודסט ב-0.17 מ', ובקומת הגג מוצע ניצול חלל הגג מעל מחצית של חדר המדרגות הכללי, עבור חדר שירותים והסדרת מקום דוד עבור שכנים (לא הוצגה גישה למקום הדוד).
על המגרש: הריסת גדרות פנימיות שנבנו ללא היתר, ביטול קו ביוב הקיים מתחת להרחבה מבוקשת והסדרת קו ביוב חדש במרווח הקדמי-הצפוני.**

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי. לכיוון צפון פונה לרח' ברודצקי ולכיוון מערב לרח' גרונימן.
על המגרש קיימים 5 בניינים.
הבניין שבנדון נמצא בפינה הצפון- מערבית, בן שתי קומות עם גג רעפים, שתי כניסות, 8 יח"ד.
כעת מדובר ביח"ד קיצונית מערבית בקומה א', מעל דירה בקומת הקרקע שטרם הורחבה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
16-1288	17.07.201	17-0318	20.06.2017	הריסה ובניה מחדש, בצורה מורחבת, דו צדדית, עם גג רעפים וניצול חללו, עבור יח"ד האמצעית ,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הקיימת בקומה א' באגף הצפוני , מעל מערכת עמודים בקומת הקרקע והמשך קירות ממ"ד , בבניין מגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, סה"כ 8 יח"ד. בחצר: שינוי מיקום השביל הציבורי במרווח הקדמי והסדרתו מחדש בשטח המגרש לאחר ההרחבה.
17-1065	02.07.2014	19-0021	14.02.2019	הרחבה דו צדדית של יח"ד קיימת בקומת הקרקע כולל בניית ממ"ד, באגף האמצעי (כניסה מזרחית), ע"י סגירת שטח פתוח בין העמודים בקומת הקרקע , בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.
18-0882	11.06.2018	18-0563	02.10.2018	הארכת תוקף היתר מס' 17-0318 לשנתיים נוספות מ- 18/06/18 עד 18/06/2020

בעלויות:

כל 5 הבניינים הקיימים בחלקה רשומים יחד כבית משותף , 40 תתי חלקות.
הבניין שבנדון הינו הפינתי פונה לגבולות צפון- מערבי של המגרש, בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 29. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס בבניין הנדון, נתלו הודעות בכניסות לשאר הבניינים בחלקה ולא התקבלו התנגדויות.
מצורפת לבקשה הסכמה מפורשת של כל בעלי זכות בנכס בבניין הנדון לגבי הבניה המוצעת בקומת הגג מעל מחצית שטח חדר המדרגות והסכמה מפורטת של בעלי דירת הקרקע (מתחת לדירה הנדונה) כולל התחייבות לבניה בעתיד שתכלול הקלה כמותית בדומה למבוקש בקומה א'.

נכסים - (ע"י שירה כהן 29.05.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 (הפקדה בתאריך 5/1/1984) טיפוס ב/66 אזור רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	103 מ"ר כולל מחצית חדר המדרגות הכללי	107.21 מ"ר כולל מחצית של חדר המדרגות הכללי ושטח ממ"ד מעל 9 מ"ר נטו.	4.21 מ"ר מעבר למותר מבוקשת הקלה יחסית של 6% = 11.47 מ"ר שניתן להמליץ שכן מצורפת לבקשה התחייבות בעלי דירת הקרקע מתחת לדירה הנדונה שטרם הורחבה, לבנות בעתיד בצורה דומה לבניה מוצעת כעת בקומה א'.
שטחי שירות	ממ"ד בשטח נטו 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	שטח ממ"ד נטו 10.96 מ"ר + עובי קירות מסביב	1.96 מ"ר מעבר לשטח נטו של הממ"ד נכלל בשטח עיקרי
קווי הרחבה	לפי נספח הבינוי : בחזית קדמית (כניסה לבניין) 2.70 מ' מקיר הבניין הקיים	בחזית קדמית 4 מ'	בחזית קדמית הבניה כוללת ממ"ד ומוצעת 1.30 מ' מעבר לקו הרחבה המקסימלי, הנ"ל מבוקש כהקלה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בחזית אחורית 4 מ' מקיר הבניין הקיים	בחזית אחורית 4 מ'	הממ"ד בולט מעבר לקו הבניין הקדמי והנ"ל מבוקש כהקלה. יש לציין שהבניה מוצעת בהתאם להרחבה קיימת ב-2 דירות אמצעיות באגף המזרחי קומת קרקע ובקומה א' .
קווי בניין	בחזית צפונית לרח' ברודצקי 5 מ' בחזית מערבית לרח' גונימן 6 מ' צד המזרחי קיר משותף	בחזית צפונית לרח' ברודצקי חלק מהבניה הינה כ- 3.28 מ' מגבול המגרש . הממ"ד בולט 1.72 מ' מקו הבניין של 5 מ' והבניה בהמשך הממ"ד בחריגה נקודתית של כ-0.40 מ'. בחזית מערבית לרח' גרונימן חלק מהבניה 5.29 מ' מגבות המגרש צד המזרחי קיר משותף	1.72 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ' עבור ממ"ד והבניה בהמשך הממ"ד בחריגה נקודתית מקו הבניין מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ. 0.71 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 6 מ' , אך במסגרת קו ההרחבה המקסימלי של 4 מ'. מדובר בחריגה נקודתית שניתן להמליץ ללא הקלה לפי סעיף 9.ו' בתב"ע 2691: "במקרה של סתירה בין קו ההרחבה המסומן בתסריט התוכנית הראשית לשטח המירבי ליח"ד שנקבע בהוראות התוכנית הראשית ו/או לקו ההרחבה בנספח הבינוי שלה, אם קיים, ו/או עם הרוזטה הקבועה בתשריט או קו בנין אחר, יכריע מה"ע איזהו הקו הקובע".
מספר קומות	2 + ניצול גג רעפים	2+ ניצול גג רעפים	
מספר יחידות דיור למבנה	8	8	
מספר מבנים במגרש	5	5	
מרחק בין המבנים	10 מטר	12.30 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	1.הרחבה ברצף מלמטה כלפי מאלה.	1.הבניה מוצעת בקומה א' מעל המשך קירות ממ"ד	הבניה מוצעת על המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית,

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2. (סעיף 9א') הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.	ומעטפת חלקית 2. הרחבה המבוקשת תואמת קווי הרחבות הקיימות ב-2 דירות באגף המזרחי, הינה 4.21 מ"ר מעבר לשטח המותר ומבוקשת הקלה של 6% יחסית (11.47 מ"ר)	מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.
מדיניות רמת אביב א'	1. בניית ממ"ד לא בחזית קדמית 2. בהרחבות של קומה א' ללא הרחסת הדירה שמתחיתיה בקומת הקרקע - בניית מעטפת בגובה 0.60 מ'. 3.הצגת תכ' עתידית להרחבה	1.ממ"ד מוצע בחזית קדמית לרח' ברודצקי כפי שאושר וקיים ביח"ד המורחבות באגף המזרחי. 2.הבניה מוצעת מעל המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית (עמודים וביניהם מעקה בגובה 0.60 מ') הוצגה תכ' עתידית	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ניתן להוסיף עליית גג רעפים ע"פ הוראות תכנית ג1, אשר בין הוראותיה התנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.	שטח הבניה המוצע כ- 61 מ"ר כוללת בניה מעל חדר המדרגות הכללי. רום הגג 7 מ' שיפועי הגג 40%	עבור שימוש במחצית שטח חדר המדרגות הכללי מצורפת הסכמת כל בעלי זכות בנכס בבניין הנדון (הסכת 100%)

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	לא הוצג פתרון נדרש כתנאי טכני
מרפסת	X		מרפסת גג בחזית אחורית

הערות נוספות:

ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית ולבצע פרסומים נוספים . הדיווח לוועדה לפי תכנית המתוקנת מתאריך 17/5/2026

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הרחבת דירה בקומה א' מעל דירה לא מורחבת בקומת הקרקע. בניה שלא ברצף.
2	תוספת של עד 6% מהשטח היחסי השייך למבקש
3	בניית ממ"ד מעל מעטפת מעבר לקו בניין הקדמי, בחריגה של עד 1.8 מ' מעבר לקו בניין קדמי 5 מ' לרחוב ברודצקי
4	הקלה לבניית הרחבה מעבר לקוי הרחבה המותרים. קו הרחבה לרחוב ברודצקי, 4.00 מטר במקום 2.70 מטר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר הקלה לבניה ללא רצף, ע"י בניית מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד בהתאם למדיניות רמת אביב.
2	אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (עד 11.47 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים , כפוף להתחייבות בעלי זכות בנכס בדירת הקרקע מתחת לדירה הנדונה (אליצור נדב) מתאריך 13/5/26 לבנות בעתיד עם אותה הקלה.
3	אין מניעה לאשר הקלה לבניית ממ"ד בחריגה 1.72 מ' מעבר לקו בניין המותר של 5 מ' בחזית קדמית לרח' ברודצקי. אך מעבר לקו המקסימלי להרחבה ב-1.30 מ' שנקבע לפי תב"ע 2310 (לפי סעיף 9ו' לפי תב"ע 2691 קו הרחבה מקסימלי גובר על קו הבנין. הקדמי כי קיימת סטיה בין הקווי הנ"ל.) .
4	אין מניעה לאשר הקלה להרחבה בחריגה 1.30 מ' מעבר לקו הרחבה מקסימלי בחזית קדמית לרח' ברודצקי, לפי קווי ההרחבות הקיימות בבניין (כתוצאה מבניית ממ"ד ותוספת בניה במסגרת הקלה יחסית של 6%)

תאריך הודעה אחרונה: 28/06/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2026)
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.01.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6,964.5 ₪.
עץ 22 קרוב לבנייה
עץ מס' 18 הוא עץ זית ותיק מאוד ובעל ערך, הוא ישומר בליווי אגרונום בהתאם למפרט שימור כדי להבטיח את שימורו.
אין צורך בנטיעות חדשות.
סכמת חלחול: תקינה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלמוגן רחב-עלים	6.00	43.00	8.00	שימור	11,147.30
18	זית אירופי	5.00	125.00	5.00	שימור	81,291.90
19	מנגו הודי	4.00	17.00	4.00	שימור	1,350.30
22	אלמוגן רחב-עלים	5.00	38.00	6.00	כריתה	6,964.50

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 19.06.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 29.05.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 29.05.2025)
פטור
תוספת בניה ללא חניה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי (פרט לרצפתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד, בנית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה , מעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות 8 יח"ד כולל הגבהת רצפת הדירה כלפי מפלס הפודסט בחדר המדרגות המשותף והגבהת חצי הפודסט, ובקומת ניצול חלל הגג מעל מחצית של חדר המדרגות הכללי וסדרת בשטח זה חדר שירותים ומקום עבור דוד של שכנים , הריסת גדרות פנימיות שנבנו ללא היתר, ביטול קו ביוב הקיים מתחת להרחבה מבוקש והסדרת קו ביוב חדש במרווח הקדמי-הצפוני, כולל הקלות הבאות:
- הקלה לבניה שלא ברצף, הרחבת דירה בקומה א' מעל דירה לא מורחבת בקומת הקרקע מעל המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית;
- הקלה יחסית של עד 6% (11.47 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים, 4.21 מ"ר ;
- הקלה להרחבת דירה בקומת הקרקע כולל בנית ממ"ד מעבר לקו בניין הקדמי לרחוב ברודצקי, בחריגה של 1.30 מ' מקו הרחבה של 2.70 מ' המותרים (עד 4 מ') .
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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 מי אביבים לגבי שינו טווח קו ביוב במרווח הקדמי - הצפוני לרח' ברודצקי.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 7/4/25 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ30.12.24של ליאור רחמני יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,964.5 ₪.
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

#	התנאי
1	הריסת הגדרות המועדים להריסה והמסומנים בצבע צהוב במפרט בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

מידע: 24-01505 רישוי: 25-1456 ת.בניין: 0985-018
לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי (פרט לרצפתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד, בנית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה , מעל מעטפת חלקית והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות 8 יח"ד כולל הגבהת רצפת הדירה כלפי מפלס הפודסט בחדר המדרגות המשותף והגבהת חצי הפודסט, ובקומת ניצול חלל הגג מעל מחצית של חדר המדרגות הכללי וסדרת בשטח זה חדר שירותים ומקום עבור דוד של שכנים , הריסת גדרות פנימיות שנבנו ללא היתר, ביטול קו ביוב הקיים מתחת להרחבה מבוקש והסדרת קו ביוב חדש במרווח הקדמי-הצפוני, כולל הקלות הבאות:
- הקלה לבניה שלא ברצף, הרחבת דירה בקומה א' מעל דירה לא מורחבת בקומת הקרקע מעל המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית;
- הקלה יחסית של עד 6% (11.47 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים, 4.21 מ"ר ;
- הקלה להרחבת דירה בקומת הקרקע כולל בנית ממ"ד מעבר לקו בניין הקדמי לרחוב ברודצקי, בחריגה של 1.30 מ' מקו הרחבה של 2.70 מ' המותרים (עד 4 מ') .
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור מי אביבים לגבי שינו טווח קו ביוב במרווח הקדמי - הצפוני לרח' ברודצקי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 7/4/25 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ30.12.24של ליאור רחמני יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,964.5 ₪.
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	הריסת הגדרות המועדים להריסה והמסומנים בצבע צהוב במפרט בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#	תנאי
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0723	**תאריך הגשה**	06/04/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**נמירובר 16**	**שכונה**	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/558	**תיק בניין**	0925-016
מס' תב"ע	2550א, 2710, 2754, 3407, 347, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	784.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר אבי יצחק	נמירובר 16, תל אביב - יפו 6971316
מבקש	נורית הרצמן אבי יצחק	נמירובר 16, תל אביב - יפו 6971316
עורך ראשי	מיטל נחמיאס	קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683
מתכנן שלד	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים ותוספות בניה בבניין בקיר משותף, בן 2 קומות, במחצית המגרש הדרומי, כולל תוספת חדר יציאה אל הגג, השינויים כוללים:
בקומת הקרקע וקומה א': שינויים פנימיים סגירת מרפסת פתוחה ותוספת מעלית בתחום פטיו פתוח לשמיים בקיר משותף.
בעליית הגג הסדרת חדר עם שרותים ומרפסת גג.
בין מפלסי הבניין קומת קרקע - עליית גג הסדרת מעלית בתחום פטיו פתוח לשמיים.
על המגרש: הסדרת גדר בגבול המגרש הקדמי עם שער חשמלי לכניסת רכבים, פילרים, קירוי קל מעל 2 מקומות חניה קיימים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי דרומי, פיתוח שטח, עקירה ושימור עצים.
כ"כ מבוקשת הריסת פרגולה וגדרות הפולשות אל שצ"פ מדרום מזרח ואל רחוב.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' נמירובר בחזיתו הצפון מערבית, קיים בניין בן 2 קומות, עבור 2 יח"ד (קוטג' בקיר משותף) כעת מדובר ביח"ד דרומית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
02-0526	16/04/2002	03-0157	06/03/2003	תוספת בניה מבנה עזר
06-0423	15/03/2006			אישור מצב קיים, פתיחת שער בגדר מזרחית אחורית
07-0593	18/04/2007	07-0789	12/12/2007	הארכת תוקף החלטת ועדה לבקשה מס' 06-0423

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, הוצג הסכם מכר מאת רמ"י, הבקשה חתומה ע"י הבעלים בנכס, בבעלות תת החלקה הנדונה, הוצגה בקשה להעברת זכויות בנכס מרמ"י שטרם הושלמה.
נשלחו הודעות לתת החלקה הנוספת ולרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 16.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 558 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
מגירה 100:
1.סומן להריסה כל החורג.
תנאי להיתר:
הריסה בפועל של כל החורג.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	מידות קירוי/בניית מקום החניה: א) שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג כמוגדר בסעיפים 7 ג'-ח' בתקנון,על-קרקעי ותת-קרקעי,לא יעלה על 18 מ"ר. ב) במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי,לא יעלה על 15 מ"ר. ג) שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות.	מבוקש קירוי מעל 2 מקומות חניה, זה אחר זה, אשר אושרו בהיתר מס' 12703 מוצע קירוי קל, שטח קירוי החניה: 25 מ"ר	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. 2. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. 3. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. 4. לא יותר קירוי הבריכות	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה, במרווח צידי דרומי, בשטח של 34.7 מ"ר, בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש הצידי דרומי. חדר מכונות תת קרקעי מוצג בתחום קווי הבניין. סביב הבריכה מוצעת גדר תקנית עם שער.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית. 5. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.		
תנאי למתן היתר בניה	1. היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה. 2. בכל מקרה, מהנדס העיר יהא רשאי לדרוש, כתנאי להיתר, תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.	נמסרו הודעות לבעלי הנכסים הגובלים והתקבלה התנגדות אחת.	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3407, 347

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	20 % משטח מגרש קומת קרקע: 78.4 המרת מבנה עזר: 19.6 מ"ר סה"כ: 98 מ"ר אושר בהיתר: 89.90 מ"ר 20 % משטח מגרש קומה: א': 78.4 מ"ר סה"כ: 176.4= :45%X392 מ"ר אושר בהיתר קומה א': 86.87 מ"ר סה"כ אושר בהיתר בשתי הקומות: 176.77 מ"ר	109.19 מ"ר 79.35 מ"ר סה"כ: 191.2 מ"ר	11.19 מ"ר 0.95 מ"ר 12.14 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה של 6% המהווה 23.52 מ"ר, ממנה נוצלו בהיתר 9.40 מ"ר, סה"כ ניתן לניצול: 14.12 מ"ר
שטחי עזר - המרה לשטחים עיקריים	המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי: 5 % משטח מגרש, 19.6 מ"ר	במסגרת היתר המקור אושרה המרת מבנה העזר לשטח עיקרי בשיעור של 7.84 מ"ר. יתרה לניצול: 11.76 מ"ר	
קו בניין אחורי	5 מטר	8.90 מ'	0
קו בניין צדדי 1	דרומי: 4 מ' צפוני: מקיר משותף	4 מ' קיר משותף	
קו בנין לחזית	קדמי (מערבי) לרח' נמירובר: 2.5 מ'	6 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומות	2 + ניצול חלל גג רעפים	
שטחי שירות	ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות	קיים מקלט בקומת הקרקע, בשטח של 11.91 מ"ר כולל עובי קירות.	

מקוצר-עליית גג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רום הגג	7 מ'	7 מ'	
שיפוע הגג	40% - 50%	40%	
התאמה לבינוי	התאמה לגגות הקיימים	בניין שכן בקיר משותף, כולל 2 קומות עם גג שטוח, ללא זכויות מכח ג'1. הוצגה תכנית עתידית עבור שכן הכוללת ניצול חלל גג רעפים.	
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם.	מבוקשת מעלית בתחום חצר פנימית, ותחת שיפוע גג הרעפים	
מרפסת גג	במבנה בעל גג דו שיפועי בלבד. לא יותר חיתוך של מישור הגג לטובת מרפסת גג. שטחו לא יעלה על 40% משטח הגג: 34.71 מ"ר	מוצעת מרפסת גג בחזית אחורית (מזרחית) בשטח של 33.2 מ"ר, המהווה 40% משטח הגג	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
מרפסת	X		מוצעת מרפסת גג לא מקורה בקומה א', בשטח של כ- 26 מ"ר.
פיתוח שטח /גדרות	X		בגבול המגרש הקדמי, (מערבי) ווגדר חלקית בגבול המגרש האחורי (מזרחי) מבוקשת גדר בנויה, בגובה 1.50 מ'. בגבול המגרש הדרומי ובגבול בין 2 תתי החלקות, קיימות גדרות בנויות בגובה 1.50 מ'.
מפלס כניסה קובעת	X		גובה מפלס הקרקע 28.36+ מדובר בהנמכת מפלס הקיים ב-0.45 מ'.
חלחול	X		

הערות נוספות:

1. בתאריך 28.7.26 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

2. הבקשה הועברה לפירסומים בתאריך 29/12/24.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 40 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 40 המותרים, עבור התקנת מעלית
3	העברת 0.80 % מקומה א לקומה קרקע
4	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדי דרומי במרחק 1.00 מ' מגבול המגרש במקום 3.00 מ' הקבוע בתכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה יחסית של 6% המהווה 12.14 מ"ר לצורך שיפור תכנון
2	הקלה לא רלוונטית, בבניינים צמודי קרקע עבור מגורים.
3	הקלה לא רלוונטית, מאחר וגם בקומה א' נוצלו זכויות הבניה.
4	הקלה לא רלוונטית, הנ"ל נדרש לצורך יידוע בעלי הנכסים הגובלים.

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורית מישורי - נמירובר 14, תל אביב - יפו 6971314	אני, אורית מישורי, בעלת הבית ברחוב נמירובר 14, הגובל בבית המבקשים, מתנגדת להוספת בריכה בצמוד לגדר המגרש שגובל עם המגרש שלי. 1. לפי החוק יש לבצע בריכה בגבול קוי הבנין שהם 3.0 מטר וכאן יש חריגה למרחק 1.0 מטר לכל אורך הבריכה משמע 13.70 מטר! לא מדובר בחריגה של מטר אחד לאורך 3.0 או 4.0 מטרים של רוחב הבריכה- אלא לכל אורך הבריכה! הבריכה לכל אורכה נמצאת על הבית שלי, בדיוק מתחת לחלונות חדר השינה שלי, דבר שמהווה מטרד משמעותי לאורך כל שעות היממה, בחגים ובשבתות. איני מסכימה לכך שכל פעילות הבריכה תהיה סמוך כל כך לביתי. לא סתם קבעו בחוק מרחק מסוים מגבול המגרש, מדוע אינם נצמדים אליו יש לבעלי הבית הרח' נמירובר 16 מגרש גדול מאד מאחורי ביתם ואין שום סיבה לשים בריכה מאורכת זו דווקא על גבול המגרש לכיווני. איני מתנגדת לשאר בקשות ההקלה, אך הקמת בריכה זו לא יכולה להשאיר אותי אדישה. בריכה מסוג זה גם תוריד משמעותית את ערך הבית שלי, היות וכל מי שיבוא לקנות יראה את המטרד והמפגע הרועש ויברח.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	תכ' 2754 מתירה הקמת בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, הנ"ל ייעשה רק לאחר שהועדה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. הבקשה כוללת הקמת בריכת שחיה בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש הדרומי, הגובל במגרש המתנגדת ובמרחק של 4.60 מ' מבניין המתנגדת לאורך 1.5 מ' בלבד, מאחר והבריכה ממוקמת ברובה, מול החצר הפתוחה ולא כלפי חדרי השינה. בנוסף, חדר מכונות לבריכה ממוקם תת קרקעית, ובמרחק של 5 מ' מגבול המגרש הצדדי, לאור זאת, אין מטרד כלפי השכנים וניתן לדחות את ההתנגדויות.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 05.11.2025

מתוכנן מסתור עם שני מיכלונים, יש להרחיב אותו כי לא ניתן לפנות כל מיכל באופן עצמאי דרך דלת המסתור (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.08.2026

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 6,011 ₪.
עץ מס' 2 אינו מוגן
עץ מס' 1 אושר לכריתה על ידי אגרונום אגף שפ"ע מכיון שהוא נוטה מאוד
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 3,211 ₪ ברחבי העיר.
יש להוסיף פרט גדר קדמית כדי שהעץ במדרכה לא יפגע והגדר לא תיחפר לכל אורכה
סכמת חלחול: תקינה
יש לעדכן את טבלת העצים ואת התכנית כך שעץ מס' 1 לכריתה. (תנאי טכני)

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 05.11.2025

יש לטעון את אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 05.11.2025

יש להוסיף להגשה פרט גדר ופרישת גדרות (עד 1.50 בחזית לרחוב) תנאים טכניים

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות לבן	12.00	34.00	8.00	כריתה	6,011.00
2	תות לבן	0.20	45.00		כריתה	
3	סיסם הודי	15.00	38.00	6.00	שימור	8,270.30
4	פיקוס בנימינה	5.50	220.00	2.00	שימור	218,845.44
5	פיקוס שקמה	13.00	35.00	20.00	שימור	13,078.10
6	פיקוס בנימינה	6.50	47.00	30.00	שימור	13,317.60

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	אראוקריה רמה	13.50	36.00	50.00	שימור	7,129.60

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 24.12.2024)
המבוקש בהליך בניה
מבצעים עבודות גמר

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 21.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 16.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 558 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1.סומן להריסה כל החורג.

תנאי לגמר:

הריסה בפועל של כל החורג.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

1. לדחות את ההתנגדות, שכן,בריכת השחיה מוצגת בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש הדרומי ובמרחק של 4.60 מ' מבניין המתנגדת לאורך 1.5 מ' בלבד, בנוסף, חדר מכונות לבריכה ממוקם תת קרקעית, ובמרחק של 5 מ' מגבול המגרש הצדדי, לאור האמור, אין מטרד כלפי השכנים.
2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בבניין בקיר משותף, בן 2 קומות, במחצית המגרש הדרומי, כולל תוספת חדר יציאה אל הגג, על המגרש בריכת שחיה לא מקורה,
כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה יחסית של 6% המהווה 12.14 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הריסה של כל החורג לחלקות 592, 567, בגוש 6638 ביעוד דרך/שצ"פ בתכנית, בחתכים ובחזיתות. - ראה סעיף 2.6 בתיק המידע - אגף הנכסים
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 רמ"י לבקשה להיתר או אישור סופי להעברת הזכויות לחוכרים בנכס.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,011 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת הצוות אנחנו דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספת בבניין בקיר משותף בין שתי קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לדחות את ההתנגדות, שכן,בריכת השחיה מוצגת בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש הדרומי ובמרחק של 4.60 מ' מבניין המתנגדת לאורך 1.5 מ' בלבד, בנוסף, חדר מכונות לבריכה ממוקם תת קרקעית, ובמרחק של 5 מ' מגבול המגרש הצדדי, לאור האמור, אין מטרד כלפי השכנים.
2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בבניין בקיר משותף, בן 2 קומות, במחצית המגרש הדרומי, כולל תוספת חדר יציאה אל הגג, על המגרש בריכת שחיה לא מקורה,
כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה יחסית של 6% המהווה 12.14 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הריסה של כל החורג לחלקות 592, 567, בגוש 6638 ביעוד דרך/שצ"פ בתכנית, בחתכים ובחזיתות. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע - אגף הנכסים
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 רמ"י לבקשה להיתר או אישור סופי להעברת הזכויות לחוכרים בנכס.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,011 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-2020	**תאריך הגשה**	11/12/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**ברודצקי 64**	**שכונה**	רמת-אביב
גוש/חלקה	6649/282	**תיק בניין**	0985-064
מס' תב"ע	1740, 2310, 633, 838, 9003, 9006, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	**שטח המגרש**	1,219.00

מידע: 00326-21 רישוי: 2020-22 ת.בניין: 0985-064

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברודצקי אורבן בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אורה ספיר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	עודד פינגרש	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	אלברט ברוך	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	דלילה אמיר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	בינה שרון	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	רחל ונטורה	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	מרים טרימר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	יעל קציר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	עירית גולדברג	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	משה מנפרד ספיר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	דניאל רזומוב	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	תמר מדורסקי	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	ליבמן עמנואל	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	אלונה בוג	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	ויוריקה דלאנו	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	לידיה פינגרש	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	מוריס מאימן	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	מיטרה כסטר בן דור	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	אמיר בוג	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	רוזה מאימן	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	ראדו דלאנו	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	ארז טרימר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	דורן פרנבך	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	יעל מלמד	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	לימור רביד וייסמן	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	צבי טרימר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	אורי רביד	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	לילי לוטן	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	גיל צויזנר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	בת שבע להב	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	שמעון בורק	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	לאה פסי אבן	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	גדעון טיבור	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	איתי בן דור	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	תמר אברבוך	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	טל גזית טיבור	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	יונית מילר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	פני פסי	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	אסתר נוטר (פרידמן)	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	דן רון	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	שרון אגר צויזנר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	חיה הכהן	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	מגדלנה לבון	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	עליזה יוסף	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	דינה קונסון	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
בעל זכות בנכס	ערן קוסטר	ברודצקי 64, תל אביב - יפו 6905239
עורך ראשי	עדנה מור	אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד זהבי	גרונר דב 12, הרצליה 4672311

מהות הדיון הנוסף:
בתאריך 30/08/2023 אישרה וועדת המשנה את הבקשה, לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עבור 32 יח"ד, כמפורט בהחלטת הוועדה למטה.

בפניית עורכת הבקשה (מתאריך 20/8/26) נטען שלאחר החלטת הוועדה, בזמן בקרת התכן, הבניין הנידון ספג פגיעת טיל, ונגרם לו נזק, והיה צריך לבחון את רמת הפגיעה הקונסטרוקטיבית של הבניין, ואם ניתן לחזקו, או שמא הבניין נדרש להריסה.
בנוסף לכך, מאחר ובמסגרת החלטת הוועדה אושרה לבניין תוספת של 2.65 קומות חדשות, התקשו עורכי הבקשה במציאת פתרון לעמידה בדרישות כיבוי אש, הנדרשות לבניין רב קומות כהגדרתו כיום בתקנות החוק.

כתוצאה משני הדברים המוזכרים לעיל, התקשו עורכי הבקשה להוציא היתר לפני תפוגת תוקף החלטת הוועדה (בתוקף עד 29/08/2026).

הבקשה מובאת לדיון נוסף, לאור הנסיבות המיוחדות המוזכרות, על מנת לאפשר למבקשים להגיש תוכנית מתוקנת בפרק זמן של שנה מיום החלטת הוועדה, העומדת בדרישות הבטיחות וכיבוי אש, או המציעה (בכפוף לאישור הצוות המקצועי) חלופת התחדשות אחרת מכוח תמ"א38.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אהוד עמרם)

לאור פגיעת הטיל שספג הבניין במחלמת חרבות ברזל, ובשל הנסיבות המיוחדות, לאשר הגשה של תכנית מתוקנת הכוללת פתרון התחדשות העומד בדרישות הביטחון וכיבוי אש, תקנות החוק, וכל התוכניות וההנחיות העירוניות החלות על המגרש, בתוך פרק זמן של שנה בלבד מיום החלטת הוועדה.

דרפט קודם

ממצאים

מהות הבקשה: (עמרם אהוד)

מהות עבודות בניה
1. **שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עבור 32 יח"ד, הכוללים:** **- הסדרת מרתף בעומק של 4 קומות עבור חניה אוטומטית וחדרים טכניים (במפלס העליון) עם גרם מדרגות נפרד עד למפלס התחתון, היוצא אל החצר הקדמית של הבניין (בתוך קווי הבניין המותרים).** **- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד ומרפסת שמש לכל אחת מהדירות.** **- הרחבה ושינויים בקומת הקרקע: חדרים טכניים ושינויים פנימיים .** 2. **תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, הכוללים:** **- מילוי קומת עמודים ותוספת 2 דירות, כ"א עם ממ"ד, ואישור בדיעבד לדירה קיימת ללא היתר,**

הסדרת לובי כניסה, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, חדר גז וחדר חשמל.
- **הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.**
- **תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65%, עבור 8 יח"ד. (4 יח"ד בקומה תשיעית ו-4 דופלקסים בקומה עשירית ובקומת הגג החלקית).**

על המגרש : שינויים בפיתוח השטח , הקמת גדרות וקירות תמך בגבולות המגרש, העתקת פילר חשמל קיים לגבול המגרש הצדדי-צפוני בנסיגה של 1.0 מ' מרחוב ברודצקי, גמל מים בתחום קונטור הבניין, עקירות ונטיעות.
לאחר השינויים מדובר בבניין בן 11.65 קומות עבור 43 יח"ד סה"כ.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 8 קומות וחדר יציאה לגג משותף, מעל קומת עמודים מפולשת המכילה חדרי שירות ויח"ד, עבור 33 יח"ד.
הבניין פונה בחזית קדמית-מערבית לרחוב ברודצקי, בחזית קדמית דרומית לדביל זכריה פרנקל (דרך) בחזית צדדית-צפונית לשצ"פ, ובחזית צדדית-מזרחית בחלקו פונה לשצ"פ ובחלקו לבניין מגורים קיים.
הערה: ההיתר שניתן לבניין הוא עבור 32 יח"ד (לפי ההיתר המילולי) בהתאם לס' יח"ד המותר לפי תכנית 633 , אולם בפועל נבנו 33 יח"ד (יח"ד נוספת בקומת העמודים), בשנת 1963 הופקדה תכנית 838 החלה על המגרש, המתירה צפיפות של 33 יח"ד בבניין, אולם לא קיים במערכת היתר ליח"ד הנוספת בבניין.
הבקשה הנידונה היא במסגרת תכנית תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק), ולכן ליח"ד הנ"ל אין השפעה על הצפיפות המותרת בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
970	1961	הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עבור 32 יח"ד. בפועל נבנתה יח"ד נוספת בקומת העמודים (סה"כ 33 יח"ד) בניגוד למספר יח"ד המותר לפי התכנית. כמו כן ההיתר (המילולי) ניתן עבור 32 יח"ד.	

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 33 תתי-חלקות והבקשה חתומה ע"י 23 מהבעלים ומיופה כוחם של 2 בעלים נוספים (סה"כ 25 מהבעלים המהווים 75.6% מהבעלים בחלקה).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר הבעלים בחלקה, ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - מירי גלברט 09/02/2022
חלקה 282 בגוש 6649 בבעלות פרטית.
- המבקש תכנן גדר מפרידה לשצ"פ .
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים ,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 לתעודת גמר:
אישור סופי של אגף הנכסים.
לאור האמור לעיל אין מניעה **לאשר את הבקשה** להיתר בלבד.

- ההיתר המקורי משנת 1961

	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות קיים בהיתר: לפי תמ"א 38 לפי ג/1 **סה"כ:**	 קומת עמודים + 8 קומות 2 קומות 0.65 קומות 11.65 קומות	 סגירת קומת עמודים לקומת קרקע מלאה + 8 קומות קיימות= 9 קומות 2 קומות חדשות 0.65 עבור קומת גג 11.65 קומות	 -סגירת עמודים מותרת מכוח תמ"א 38. מבוקשת סגירה עבור 3 יח"ד ושטחים לתפקוד הבניין, **וניתן להמליץ לאשר.**
מס' יחידות מותר/ צפיפות קיים בהיתר- קומה טיפוסית 1-8 מילוי קומת עמודים תוספת יח"ד לפי קומות **סה"כ**	 32 יח"ד (4 יח"ד בקומה). קיים ללא היתר- יח"ד אחת מותר: עד 4 יח"ד שאינן דירות גן, ששטחן לפחות 50 מ"ר ובתנאי לייעוד לפחות 35% מתכסית הקומה עבור שטחים משותפים. 510.68 מ"ר X 35% = 178.74 מ"ר 4 יח"ד 2 בקומה במכפלת 2 קומות נוספות מכוח תמ"א = 8 יח"ד 44 יח"ד	ללא שינוי - 32 יח"ד (4 יח"ד בקומה). -3 יח"ד שאינן דירות גן בשטח הגדול מ-50 מ"ר כל אחת. -שטחים משותפים מוצעים בסך של 182.19 מ"ר (35.7%) 4 יח"ד 2 בקומה במכפלת 2 קומות נוספות מכוח תמ"א = 8 יח"ד 43 יח"ד	
זכויות בנייה בהתאם לקיים (ע"פ מפת המדידה במצורפת לבקשה) הבנוי לפי היתר מספר 970 משנת 1961	שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר: 398.1 מ"ר (כולל 48.10 מ"ר מרפסות פתוחות ומקורות, כולל חדר מדרגות ופיר מעלית)		

לפי תמ"א 38 תוספת 25 מ"ר ליח"ד בקומה הקיימת בהיתר (כולל ממ"דים) **שטח קומה טיפוסית מורחבת (כולל ממ"דים)**	25 מ"ר x 4 יח"ד= 100 מ"ר 398.1 מ"ר + 100 מ"ר = 498.1 מ"ר.	-שטח קומה טיפוסית 1-10 (כולל ממ"ד): **498.07 מ"ר**	
מילוי קומת עמודים	כתכסית קומה טיפוסית	בתכסית הקומה הטיפוסית	
שטחי שרות נוספים: **בליטות**	ללא הגבלה, לפי התכנון המוצע- לפי הגדרת בליטות כמפורט בפרוטוקול וועדה משנת 96 לתכנית 633	-בליטות בשטח של 26.93 מ"ר עבור מסתורי כביסה בקומות מעל. -בליטה בשטח של 15.2 מ"ר כלפי החזית הקדמית מערבית. -היטל מרפסות בשטח של 29.82 מ"ר -סה"כ בליטות: 71.95 מ"ר	
מרפסות: **עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שהשטח הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר**	12 מ"ר במכפלת 43 יח"ד 516 מ"ר	- מוצעות 40 מרפסות בקומות 1-10 בשטח הקטן מ-14 מ"ר כ"א, ובשטח כולל של 397.6 מ"ר.	
<u>קווי בניין</u> **לפי מדיניות תמ"א 38 לאזור)** **קדמי מערבי לרחוב ברודצקי** **קדמי דרומי כלפי שביל פרנקל זכריה**	1.5 מ' מקונטור הבניין הקיים ובתנאי שנשאר 3 מ' מגבול המגרש 1.5 מ' מקונטור הבניין הקיים ובתנאי שנשאר 3 מ' מגבול המגרש	1.33 מ' 3.57 מ' עבור ממ"ד 3.04 מ' עבור שטח בניה עיקרי 2.2 מ' מגבול המגרש	-2.07 מ' וכן מרחק של 2.2 מ' מגבול המגרש במקום 3.0 המותרים, המבוקשים כתוצאה מהקמת ממ"ד לאור צורת הבניין הקיים (צורת H שמקשה על ניצול הזכויות) על אף שהנ"ל נוגד את המותר לפי מדיניות **ניתן להמליץ** על הקטנת קו הבניין הקדמי עד 2 מטרים לפי המותר בתמ"א 38.

צדדי צפוני כלפי שצ"פ	1.5 מ' מקונטור הבניין הקיים ובתנאי שנשאר 3 מ' מגבול המגרש	3.55 מ' עבור ממ"ד 2.87 עבור שטח בניה עיקרי	-2.05 מ' הנ"ל מבוקש כתוצאה מהקמת ממ"ד **וניתן להמליץ לאשר**.
צדדי מזרחי כלפי שצ"פ ובניין מגורים קיים	1.5 מ' מקונטור הבניין הקיים ובתנאי שנשאר 3 מ' מגבול המגרש	1.28 מ'	
קווי בניין למרפסות **בינוי**	<u>לחזית קדמית (ראשית)</u> <u>לכיוון שביל פרנקל זכריה:</u> יבלטו עד 1.20 מ' מעבר לקונטור הבניין הקיים הקדמי (שהינו קו הבניין) ללא הקלה. או 2.00 מ' כהקלה. <u>לחזית צדדית צפונית:</u> מאחר ולבניין 2 חזיתות קדמיות, והחזית הנ"ל היא העורפית לכניסה הראשית של הבניין, ניתן לראותה כחזית אחורית לעניין המרפסות, לאור זאת מותר: במסגרת הקלה עד 2.00 מעבר לקו הבניין. המרפסות יהיו חזרתיות	<u>לחזית קדמית מזרחית:</u> 2.0 מ' לעבר לקו הבניין <u>לחזית אחורית צפונית:</u> בחלקן הבלטה של 2.0 מ' מעבר לקונטור הבניין הקיים. המרפסות חזרתיות	-0.8 מ' המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי, **שניתן להמליץ לאשר** (נוסח פרסום ההקלה ההקלה אינו מדויק, ראה פירוט בפרק הקלות להלן). -2.0 מ' המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות בחזית האחורית **שניתן להמליץ לאשר** (נוסח פרסום ההקלה אינו מדויק, ראה פירוט בפרק הקלות). -
דירות גן	לא יותרו דירות גן (לפי מדיניות רמת אביב)	לא מוצעות דירות גן	
תנועה וחניה	ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.		

בנייה בו-זמנית על הגג: חדרי יציאה לגג מכוח תוכנית ג1

	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית **65% משטח הגג**	510.36 מ"ר = 65% X 331.73 מ"ר (הפער משטח קומה מורחבת, 498.07 מ"ר, נובע מעובי קירות שמחושב בקומות הטיפוסיות כשטח הורדה אך נכלל בשטח הגג לחישוב זכויות בקומת הגג).	323.73 מ"ר עבור 4 חדרי יציאה לגג.	
גובה	-5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג	- 4.40 מ'	

	שטוח) -גובה קומה בגובה קומה טיפוסית (2.73 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' נטו.	-גובה 2.73 מ'	
נסיגות	2.00 מ' לחזית קדמית לרחוב ברודצקי 2.00 לחזית קדמית לרחוב פרנקל זכריה 1.2 מ' לצד ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	בחלקו- 2.69 מ' בחלקו - 1.7 מ' בחלקו- 4.55 מ' בחלקו - 1.26 מ' -1.2 מ' לכל הפחות בחזיתות הצד.	-0.3 מ' (בחלקו), 0.74 מ' (בחלקו), **שניתן להמליץ לאשר** מאחר ותכנית ג'1 מאפשרת גמישות בנסיגות בבניינים הגבוהים מ-9 קומות בתנאי נשמרת תכסית קומת גג של 65%.
גג עליון: **גישה** **מתקנים טכניים** מעקה הגג	גישה לשטח משותף מיקום מערכת סולרית בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג. -לא יותרו דודי אגירה על הגג העליון. -לא יעלה על 1.3 מ' מרצפת הגג העליון	גישה לשטח משותף ע"י גרם מדרגות לא מקורה. -תואם -תואם -1.20 מ' מרצפת הגג העליון.	
מצללות על הגג	בינוי: נסיגות 1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות במקרים מסוימים תתאפשר גמישות בנסיגות לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. 1/3 משטח מרפסת גג של 47.58 מ"ר השווה ל-15.86 מ"ר (מוצעות 4 מרפסות גג ומעליהן מצללה שסך שטחיהן זהה)	חזית קדמית ואחורית: 1.2 מ' לכל הפחות לחזיתות הצדדיות: 1.2 מ' 4 מצללות מעל 4 מרפסות גג בשטח של 12.3 מ"ר כל אחת	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תוכנית ע / ע1):

	מותר	**מוצע**	**סטייה**
קומות	4 קומות	4 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/	- מוצע מתקן חניה אוטומטי בגובה 3 מ' במרווח האחורי חלקו בתוך קווי	-2.5 מ' מעבר לקו הבניין לפי תכנית המבוקשים כהקלה

	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	הבניין וחלקו חורג 2.5 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'. -המתקן מוצע בעומק של 4 מפלסים, עם גרם מדרגות השייך רק למרתף החניה והיוצא לחצר הקדמית של הבניין (כלפי רחוב ברודצקי, בתוך קווי הבניין המותרים. -מוצעת עמדת המתנה במרווח הקדמי בתוך גבולות המגרש בהתאם לנדרש. -סה"כ ב-4 מפלסי המרתף: 27 מ"ח עבור רכב פרטי. -בנוסף במפלס המרתף העליון: 2 מאגרי מים חדר משאבות.	לבניית מתקן חניה במרווח האחורי שניתן להמליץ לאשר (נוסח ההקלה אינו מדויק, ראה פירוט בפרק הקלות להלן).
גובה	4 מ'	מפלס 4-: 3.7 מ' שאר מפלסי המרתף: 2.4 מ'	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח	+		<u>מרווח קדמי מערבי כלפי רחוב ברודצקי:</u> מוצע הנמכת פני המגרש עד לשיעור של כ-0.5 מ' מפני רחוב ברודצקי (12.30+ לעומת 11.78+), הנ"ל מוצע לצורך שימור 2 עצים (6,8) הקיימים בסמיכות לגדר הקדמית לרחוב ברודצקי. <u>מרווח קדמי דרומי כלפי שביל זכריה פרנקל:</u> חלקו המערבי והמרכזי מוצע ללא שינוי משמעותי בפיתוח השטח הקיים. חלקו המזרחי מוצע באופן מדורג בהתאמה חלקית לשביל זכריה פרנקל, הקיים בשני מפלסים שונים עם הפרש גובה של 2.17 מ' המחוברים ע"י גרם מדרגות. המגרש במרווח הנ"ל אינו רגולרי, ובקצהו הדרום מזרחי יוצאת ממנו מעין לשון צרה עם שיפוע טופוגרפי המושפע מצידה המזרחי מגובה מגרש השכן, מצידה הדרומי והמערבי ממפלס שביל פרנקל ומצידה הצפוני ממפלס הבניין הנידון. תכנית הבקשה כוללת פיתוח שטח מדורג למקטע הנ"ל והקמת קירות תמך בין הדירוגים, ניתן להמליץ לאשר את המוצע. <u>מרווח צפוני כלפי השצ"פ:</u> מוצעת הנמכה של פני המגרש בשיעור של כ-2.3 מ' מפני השצ"פ הגובל, שניתן להמליץ לאשר לצורך הסדרת כניסת רכבים לחניון התת-קרקעי. <u>מרווח מזרחי כלפי שצ"פ ובניין מגורים:</u> גובה מגרש השצ"פ וכן מגרש בניין המגורים הגובלים בבניין הנידון

			(מכיוון מזרח), גבוהים בכ-2.2 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. תכנית פיתוח השטח בבקשה מציעה הנמכה של המרווח הנ"ל ע"י הקמת קיר תמך מדורג, שניתן לאשר על מנת להסדיר יח"ד (שאינן דירות גן) בקומת הקרקע, כפי המותר לפי תמ"א 38.
בניה במרווחים	+		
גדרות			
גדר קדמית כלפי רחוב ברודצקי	+		-חלק מהגדר מוצע בגובה של 0.8 מ' בניגוד למדיניות רמת אביב הנ"ל מוצע לצורך שימור עצים 6 ו-8 הקיימים בסמיכות לגדר וניתן להמליץ לאשר. יתר הגדר מוצעת כקיר מסד בגובה 0.2 מ' ומעליה גדר חיה בהתאם למדיניות רמת אביב.
גדר קדמית כלפי שביל זכריה פרנקל	+		מוצע מסד בנוי ומעליו גדר חיה בהתאם למדיניות רמת אביב. בחלקה המערבי בשל תוואי שביל הולכי הרגל מוצע דירוג בדובה של 2.18 מ' עם גדר קלה לבטיחות מעל (בגובה 1.1 מ') בהתאם למותר.
גדר צדדית-צפונית כלפי שצ"פ	+		-מוצעת קיר תמך מדורג ומעליו גדר בנויה בגובה של כ-1.1 מ' מגובה השצ"פ, בהתאם למותר. גובה קיר התמך בצירוף הגדר הקלה אינו עלה על 1.5 מ' בהתאם למותר.
גדר צדדית-מזרחית כלפי שצ"פ ובניין שכן	+		--מוצעת קיר תמך ומעליו גדר בנויה בגובה של כ-1.1 מ' מגובה השצ"פ, בהתאם למותר. גובה קיר התמך בצירוף הגדר הקלה אינו עלה על 1.5 מ' בהתאם למותר.
אוורור	+		
כניסה חיצונית למרתף	+		מוצעת כניסה חיצונית תפעולית למרתף המשמש רק למערכות טכניות וחניה רובוטית ע"י גרם מדרגות חיצוני בחזית הקדמית (בתוך קו הבניין המותר לפי תב"ע, 5 מ'), שניתן להמליץ לאשר.
חיזוק וחישובים סטטיים	+		-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום. בנוסף , הבקשה עברה בחינה להתאמה לתקן 413/3 הנדרש בבניה מכוח תמ"א 38. צורף תנאי ונדרש תאום לפני מתן היתר לפי דרישת בוחן הקונסטרוקציה עמי סיידוף בחוות הדעת לבקשה.

הקלות

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 268 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 268 המותרים, עבור התקנת מעלית
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי מזרחי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
5. הוספת 2.65 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 8+קרקע הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 12 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
6. הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכוח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 43 יח"ד
7. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
8. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון דרום
9. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק ותוספת בנייה בלבד
10. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי (צפוני/מזרחי) . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 0 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 15/11/2022, ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות המבוקשות:

1. **לא ניתן להמליץ על הקלה** כמותית של 6% בבניה המבוקשת מכוח תמ"א 38 (הקלה לא רלוונטית השטחים המבוקשים לא חורגים מהשטחים המותרים לפי תמ"א 38).
2. **לא ניתן להמליץ על הקלה** כמותית של 5% בגין מעלית בבניה המבוקשת מכוח תמ"א 38 (הקלה לא רלוונטית השטחים המבוקשים לא חורגים מהשטחים המותרים לפי תמ"א 38).
3. על אף שנוסח ההקלה אינו מדויק, **ניתן להמליץ על הקלה** להבלטת מרפסת כלפי החזית הקדמית דרומית לשביל זכריה פרנקל בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.14 מ'. תכנית הבקשה שפורסמה לפי סעיף 149 כללה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, ולא התקבלו התנגדויות.
4. על אף שנוסח ההקלה אינו מדויק, **ניתן להמליץ על הקלה** להבלטת מרפסת כלפי החזית האחורית-צפונית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.04 מ'. תכנית הבקשה שפורסמה לפי סעיף 149 כללה הלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, ולא התקבלו התנגדויות.
5. **לא נדרשת הקלה-** אלא פרסום ויידוע שכנים לפי סעיף 149 בגין בניה מכוח תמ"א 38.
6. **לא נדרשת הקלה-** אלא פרסום ויידוע שכנים לפי סעיף 149 בגין בניה מכוח תמ"א 38.
7. **לא נדרשת הקלה-** אלא פרסום ויידוע שכנים לפי סעיף 149 בגין בניה מכוח תמ"א 38.
8. **לא נדרשת הקלה-** אלא פרסום ויידוע שכנים לפי סעיף 149 בגין בניה מכוח תמ"א 38.
9. **לא נדרשת הקלה-** אלא פרסום ויידוע שכנים לפי סעיף 149 בגין בניה מכוח תמ"א 38.
10. **ניתן להמליץ על הקלה** לבניית מתקן חניה אוטומטי בגובה של 3.0 מ' הבנוי 2.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 8.29 מ' (30.16% מהמרווח), לצורך הסדרת חניה תת קרקעית בבניין קיים.

חו"ד מכון רישוי

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.07.2023

<u>הבקשה כוללת</u>: תוספת 10 יחידות דיור (6 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 32 יחידות דיור הקיימות
בבניין בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

<u>דרישת התקן:</u>
16 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

<u>מתוכנן:</u>
27 מקומות חניה (כולל עבור הדירות הקיימות) לרכב פרטי מתקן/מחסן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 07.08.2023
קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתויק במסמכי התחנה)

מידע: 21-00326 רישוי: 2020-22 ת.בניין: 064-0985
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה בתנאי שיותקנו 2 מעליות שמידותיהן לפחות 90*95 ס"מ עם רוחב פתח 70 ס"מ לפחות בדופן הארוכה.
נראה שיש מקום בתכנית לגודל מעליות כזה, יש לסמן אותן בבירור בתכנית הראשית (תנאי טכני)
אנו מקבלים את החלטתו ומאשרים את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - עמי סיידוף 11.08.2020
בקשה לחיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.
המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.
להלן חוות הדעת של דוד מהנדסים הכוללים דרישות אשר יש להתייחס אליהם בהגשת בקרה הנדסית שלב ב':

"הנדון : בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 – ברודצקי 64
גוש: 6649, חלקה: 282 – אישור לדיון בוועדה
החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 02/07/2020.
המבקשת היא חברת ברודצקי אורבן בע"מ. המהנדס האחראי על תכנון שלד הבנין הוא מהנדס נחום כץ.
מדובר בבנין קיים בן 9 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות מעליהן כשהעליונה נסוגה. בנוסף, ייבנו מרחבים מוגנים לקומות הקיימות.
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 מכטה גיאוטכניקה.
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,
ישראל דוד"

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

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.01.2023
מתוכנן חדר עם 6 עגלות, מאושר.
יש להפוך את הדלת שהכנף הקטנה תיפתח לכיוון שביל הפינוי (תנאי טכני)

4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 01.03.2023
יש להסיג את גמל המים במטר מהרחוב (תנאי טכני)
התווספו תנאים להתחלת עבודה בנושא אסבסט.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 17.08.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 16, 17, 18, 19, 28, 20, 21, 22, 23 - מאושרים לכריתה עבור פיתוח קרקע ליד דירות קיימות לצורך שיפורן, הפיתוח אושר במחלקת הרישוי.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 33,476 ₪.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ (עץ אחד עבור כל 50 מ"ר לא מקורה). יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 25,076 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 5 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.
במגרש ובסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור.
עץ מס' 24 המיוע לשימור נמצא במרחק של 1.7 מ' מהבנייה. עץ מס' 24 אושר לשימור בידי חיים גבריאל, אגרונום אגף שפ"ע. העץ נמצא במרחק של 1.7 מ' מהבניה המבוקשת בקומות המרתף. הוא אישר את התוכנית בחתימתו ב-2.8.22 והאישור נטען במוצג 5002 ב-9.8.22.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה, 6, 8, 10, 22, 24. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	10.0	48.0	9.0	שימור	9,120
2	מכנף נאה	10.0	24.0	8.0	שימור	2,280
5	מכנף נאה	10.0	26.0	7.0	כריתה	2,676
6	פיקוס מעוקם	13.0	46.0	8.0	שימור	19,943
7	סיסם הודי	6.0	24.0	5.0	שימור	1,520
8	פיקוס מעוקם	13.0	38.0	8.0	שימור	13,609
9	סיסם הודי	10.0	44.0	7.0	שימור	7,663
10	צאלון נאה	6.0	36.0	12.0	שימור	7,817
12	צאלון נאה	7.0	42.0	12.0	שימור	9,310
13	מכנף נאה	14.0	76.0	9.0	שימור	22,864
14	צאלון נאה	7.0	37.6	13.0	שימור	7,473
16	צאלון נאה	7.0	42.0	11.0	כריתה	7,980
17	גרווילאה חסונה	16.0	38.0	8.0	כריתה	4,899

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
18	בוהיניה מגוונת	5.0	22.0	8.0	כריתה	1,642
19	וושינגטוניה חסונה	17.0	35.0	4.0	כריתה	7,497
20	וושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	4.0	כריתה	2,646
21	וושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	4.0	כריתה	2,646
22	בר זית בינוני - לא עץ	4.0	14.0	3.0	כריתה	
23	וושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	4.0	כריתה	2,646
24	אורן קפריסאי	11.0	34.0	6.0	שימור	3,178
25	אורן הגלעין	13.0	52.0	10.0	שימור	15,291
27	אורן הגלעין	13.0	54.0	10.0	שימור	16,490
28	אורן קפריסאי	8.0	16.0	5.0	כריתה	844

סיכום מכון הרישוי
המלצה לשבץ לוועדה

חו"ד פיקוח
חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 12/09/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות
חו"ד נוספות:

<u>תאום הנדסי - אילנית הדסי 28/06/2022</u>
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס. בתוכנית הגשה להיתר הוקצה מיקום להעתקת פילרים קיימים.. דוח קרקע. חוו"ד הידרולוג
תוכנית תנועתית חתומה ע"י מהנדס תנועה (יגאל וול אישר תוכנית במקום סוזן שהתנגדה לכניסה זו)

<u>מי אביבים - אחישלום מולאי 07/12/2020</u>
סיכום בדיקה: אין שינוי בחיבור גמל המים למגרש, אין שינוי בתוואי חיבור ביוב קיים, קיים מאגר מים בקומת המרתף 1-
קיים שטח חלחול

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עבור 32 יח"ד, הכוללים:

בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים והסדרת 3 דירות כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, חדר גז וחדר חשמל, גמל מים בשטח קומת העמודים המפולשת.
הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד ומרפסת שמש לכל אחת מהדירות.
הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65%, עבור 8 יח"ד. (4 יח"ד בקומה תשיעית ו-4 דופלקסים בקומה עשירית ובקומת הגג החלקית).

מידע: 21-00326 רישוי: 2020-22 ת.בניין: 0985-064
הסדרת מרתף בעומק של 4 קומות עבור חניה אוטומטית וחדרים טכניים (במפלס העליון) עם גרם מדרגות נפרד עד למפלס התחתון.
על המגרש : שינויים בפיתוח השטח, הקמת גדרות בגבולות המגרש, העתקת פילר חשמל לגבול המגרש הצדדי-צפוני בנסיגה של 1.0 מ' מרחוב ברודצקי, עקירות ונטיעות.

לאחר השינויים מדובר בבניין בן 11.65 קומות עבור 43 יח"ד סה"כ.

לאשר את ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות כלפי החזית קדמית-דרומית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.17 מ'.
2. הבלטת מרפסות כלפי החזית האחורית-צפונית בשיעור של 2.0 מ' עבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'.
3. בניית מתקן חניה בגובה של 3.0 מ' במרווח האחורי בשיעור של 2.5 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הכאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
3	תשלום אגרות והיטלים.
4	אישור תחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 לכך שתכנון הקונסטרוקציה בבניין עומד בדרישות תקן 413/3 החדש, ובכל הדרישות הנוספות לפי חוות הדעת של עמי סיידוף מתאריך 11/08/2020
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יותקנו 2 מעליות שמידותיהן לפחות 90*95 ס"מ עם רוחב פתח 70 ס"מ לפחות בדופן הארוכה (לפי חוות הדעת של הנציבות לעניין פטור ממעלית נגישה).
3	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33476 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר

#	תנאי
	מורשה.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של אגף הנכסים על בניית גדר בגובה של 1.5 מ' בגבול המגרש עם השצ"פ (חלקה 544 בגוש 6649).
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0015 מתאריך 30/08/2023

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עבור 32 יח"ד, הכוללים:

בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים והסדרת 3 דירות כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, חדר גז וחדר חשמל, גמל מים בשטח קומת העמודים המפולשת.
הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד ומרפסת שמש לכל אחת מהדירות.
הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65%, עבור 8 יח"ד. (4 יח"ד בקומה תשיעית ו-4 דופלקסים בקומה עשירית ובקומת הגג החלקית).
הסדרת מרתף בעומק של 4 קומות עבור חניה אוטומטית וחדרים טכניים (במפלס העליון) עם גרם מדרגות נפרד עד למפלס התחתון.
על המגרש : שינויים בפיתוח השטח, הקמת גדרות בגבולות המגרש, העתקת פילר חשמל לגבול המגרש הצדדי-צפוני בנסיגה של 1.0 מ' מרחוב ברודצקי, עקירות ונטיעות.

לאחר השינויים מדובר בבניין בן 11.65 קומות עבור 43 יח"ד סה"כ.

לאשר את ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות כלפי החזית קדמית-דרומית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.17 מ'.
2. הבלטת מרפסות כלפי החזית האחורית-צפונית בשיעור של 2.0 מ' עבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'.
3. בניית מתקן חניה בגובה של 3.0 מ' במרווח האחורי בשיעור של 2.5 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.29 מ'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הכאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
3	תשלום אגרות והיטלים.
4	אישור תחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 לכך שתכנון הקונסטרוקציה בבניין עומד בדרישות תקן 413/3 החדש, ובכל הדרישות הנוספות לפי חוות הדעת של עמי סיידוף מתאריך 11/08/2020
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יותקנו 2 מעליות שמידותיהן לפחות 90*95 ס"מ עם רוחב פתח 70 ס"מ לפחות בדופן הארוכה (לפי חוות הדעת של הנציבות לעניין פטור ממעלית נגישה).
3	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33476 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של אגף הנכסים על בניית גדר בגובה של 1.5 מ' בגבול המגרש עם השצ"פ (חלקה 544 בגוש 6649).
3	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: חברים אני מבקש שתקשיבו יש כאן מקרה מיוחד.
אלנה דוידזון: אנחנו אישרנו את הבקשה ב- 08/2023, אישרנו בבניין קיים עיבוי מכוח תמ"א 38 - 8 קומות מעל עמודים, אישרנו סגירת קומת עמודים, תוספת 2.65קומות נוספות, בניין לאחר תוספת 11.65 ו-48 יחידות דיור לאחר כל התוספות. ביוני 2025 הבניין נפגע ועדיין לא הוצא היתר בבניין הזה והדיירים מחפשים אופציה להוציא את ההיתר בנייה או להגיש בקשה חדשה מכוח תמא 38 להריסה ובנייה מחדש. אנחנו מאשרים באופן חריג בחינת תיקון הבקשה להיתר, כדי לתת לדיירים אפשרות לקבל היתר בנייה.
ליאור שפירא: מה שקורה שבסוף החודש ההחלטה פגה. על מנת לאפשר להם בעתיד המאוד קרוב לקבל החלטה אחרת, אנחנו יודעים שהם לא נופלים במסגרת חוק שיקום נזקי מלחמה, אנחנו רוצים לאפשר להם את האופציה לתקן הבקשה להריסה ובניה מחדש ולהיות גמישים על מנת לחלץ אותם מהצרה.
מיטל להבי: מה ההבדל בין הארכת היתר.
אודי כרמלי: הארכת היתר זה מנגנון מובנה אחרי שהיתר ניתן ונחתם, החוק מגדיר כמה ניתן להאריך יותר שיכולים לבנות במסגרת ההיתר. פה אנחנו מדברים על החלטת וועדה, המטרה כאן מדובר בבניין שנפגע במלחמה, גם במס רכוש לבין הוועד של הדיירים לבין היזמים שפועלים במקום, היו צריכים להגיע להחלטות, הם לא הגיעו, לכן אנחנו נחלצים לעזרתם.
שרון אלזסר: מה הנימוקים של דיון בבקשה מחוץ לסדר היום?
אודי כרמלי: הנימוקים המיוחדים זה בגלל הסיטואציה שמדובר בבניין שנפגע מטיל במלחמה נמצא במצב שבו גם מס רכוש, הדיירים נמצאים בסוג של לימבו לבין הוועד לבין היזמים, לא הגיעו להחלטות, לכן אנחנו נחלצים לעזרתם.
ליאור שפירא: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאור פגיעת הטיל שספג הבניין במלחמת חרבות ברזל, ובשל הנסיבות המיוחדות, לאשר הגשה של תכנית מתוקנת הכוללת פתרון התחדשות העומד בדרישות הביטחון וכיבוי אש, תקנות החוק, וכל התוכניות וההנחיות העירוניות החלות על המגרש, בתוך פרק זמן של שנה בלבד מיום החלטת הוועדה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1268	**תאריך הגשה**	10/09/2024	**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	**אלמגור 15**	**שכונה**	נוה שרת
גוש/חלקה	7321/17	**תיק בניין**	2070-015
מס' תב"ע	2389, 3/01/6, 9054, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38, תמ"מ/2/5	**שטח המגרש**	709.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	לאה גרוס	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גבריאלה לרנר	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	דבורה חסון בא כח	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אורלי אהרוני אדלשטיין	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אורה ספיח עמנואל	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	רונן לרנר	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גלעד שלוסברג	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ליאורה ברסימנטוב	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אלון הנסב	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	קרן לוי רותם	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	איתי יהוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ציפורה דותן	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	לאה פרידמן	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	רפאל ברסימנטוב	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	רונית יהוד לילינג	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנחם ירון רוזנבאום	הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מתקן חניה למגורים בהתאם לתא/מק/9072 לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה מתוכנית ח' לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-54.55 מקומות חניה לרכב פרטי ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016, מהסיבות הבאות: 1. אין אפשרות לתכנן ב-4 קומות מרתף יותר חניות מעבר למוצע. 2. תכנון מקום חניה אחד לכל יחידת דיור תואם את המדיניות העירונית. 3. מגרש ממוקם במרחק פחות מ-300 מטר מקו ירוק של רכבת קלה שנמצא בשלבי ביצוע מתקדמים.

תאריך הודעה אחרונה: 23/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 15.07.2026

<u>חוות דעת מתייחסת תוכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 14/07/2026:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה החדש בן 11 קומות ובהן 39 יחידות דיור(35 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יח"ד מעל 120 מ"ר).
<u>דרישת התקן בהתאם לתא/מק/9072:</u>
54.55 מקומות חניה לרכב פרטי(35X1,133+4X2=54.55),
2 מקומות חניה לרכב נכים,
4 מקומות חניה לאופנועים,
39 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>מתוכנן לפי דרישות בתקנות חניה 2016:</u>
40 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שירות 2 ב-4 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפים 1-, 4- באישור מורשה נגישות דורון אבקסיס,
5 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף,
39 מקומות חניה לאופניים- 10 מ"ח בחדר אופניים בקומת כניסה+29 מ"ח ב-3 קומות מרתף.
<u>חסרים לפי תכנית ח' ומדיניות תא/מק/9072:</u>
14.55 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.
<u>חוות דעת:</u>
1. פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור המגורים במגרש ממדיניות **<u>תא/מק/9072</u>** ל-**<u>תקנות חניה 2016</u>** של חוק התכנון והבניה הארצי.
2. תכנון תואם תכנית מאושרת ע"י אגף תנועה ואגף הדרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור ההקלה מתוכנית ח' לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-54.55 מקומות חניה לרכב פרטי ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016 מהסיבות הבאות:
1. אין אפשרות לתכנן ב-4 קומות מרתף יותר חניות מעבר למוצע.
2. תכנון מקום חניה אחד לכל יחידת דיור תואם את המדיניות העירונית.
3. מרגש ממוקם במרחק פחות מ-300 מטר מקו ירוק של רכבת קלה שנמצא בשלבי ביצוע מתקדמים.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.12.2024

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש

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 - אפרת גורן 18.06.2024

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 34,918 ₪.
עץ מס' 6 עודכן, לבקשתנו מכריתה לשימור וישומר בליווי אגרונום בהתאם למפרט השימור.
עצים 2,3 בערך בינוני, עצים 7 9 קרובים לחפירה.
התכנון מיטבי בעינינו לצורך שימור והתרחקות במרתף מהעצים המשמעותיים במגרש.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ברחבי העיר ע"ס 32,818 ₪.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.12.2024

יש להרחיב את רצועת הגינון הקדמית לרחוב
יש לתכנן גינון לפני גמל המים והאוורורים (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.04.2024

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	12.00	3.00	שימור	
2	מכנף נאה	10.00	40.00	7.00	כריתה	5,627.00
3	מכנף נאה	10.00	43.00	6.00	כריתה	6,503.00
4	מכנף נאה	10.00	35.00	5.00	כריתה	2,154.00
5	דיפסיס משולש	2.00	20.00	4.00	כריתה	
6	סיגלון עלי-מימוסה	13.00	65.00	13.00	שימור	23,880.00
7	סיגלון עלי-מימוסה	10.00	43.00	8.00	כריתה	10,451.00
8	אזדרכת מצויה	7.00	20.00	4.00	שימור	2,512.00
9	פיקוס בנימינה	12.00	38.00	10.00	כריתה	8,706.00
10	פיקוס בנימינה	5.00	17.00	2.00	כריתה	
11	סיגלון עלי-מימוסה	15.00	60.00	13.00	שימור	25,434.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	וושינגטוניה חסונה	12.00	35.00	3.00	כריתה	
13	זית אירופי	5.00	14.00	4.00	העתקה	1,255.00
14	הדר החושחש	6.00	28.00	5.00	כריתה	1,477.00

מהות הדיון הנוסף:
החלטת הוועדה מתאריך 12/02/205 כללה ההשתתפות בקרן חניה להסדר 14.55 מקומות חניה חסרים. לאחר החלטת הועדה, לבקשת עורך הבקשה, פורסמה הקלה מתקן החניה הקבוע בהוראות תוכנית ח', וחישוב מקומות החניה הנדרשים לפי תקנות החניה משנת 2016, ראה התייחסות בפרק הקלות וכן חו"ד תנועה וחניה להלן.
כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף על מנת לאשר את ההקלה הנ"ל ולבטל את תשלום קרן החניה (עבור 14.55 מ"ח) המוזכר לעיל.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אהוד עמרם)

1. **לבטל בהחלטת הוועדה (מתאריך 12/02/2025) את תשלום קרן החניה לפתרון חלופי עבור 14.55 מקומות החניה החסרים, ובמקומו:**
2. **בהמשך להחלטת הודעה מתאריך 12/02/2025, לאשר את הבקשה עם הקלה נוספת:**
   הקלה מתוכנית ח' וחישוב תקן חניה מופחת מ-54.55 מקומות חניה לרכב פרטי ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי , כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

- **הריסת בניין קיים למגורים ן בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.**
- **הקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור סה"כ הבניין מכיל:**
  - **<u>בקומת מרתף (-4):</u> חדר משאבות, 9 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;**
  - **<u>בקומת מרתף (-3):</u> 2 מאגרי מים, 10 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;**
  - **<u>בקומת מרתף (-2):</u> חדר עבור 19 אופניים, 11 מקומות חניה לכלי רכב, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;**
  - **<u>בקומת מרתף (-1):</u> חדר מונים, חדר טראפו, 9 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ;**
  - **<u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר עבור 10 אופניים, גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות וארונות שירות למערכות משותפות ו 3 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד ויציאה לחצר פרטית;**
  - **<u>לגובה כל הקומות:</u> גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות, מבואה קומתית וארונות שירות עבור מערכות משותפות;**
  - **<u>בקומות 1-8 :</u> 4 יחידות דיור בקומה (32 יחידות דיור סך הכל) כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **<u>בקומה 9 :</u> מפלס תחתון של דירות הגג ו-2 יחידות דיור טריפלקסים עם מפלס עליון בקומות 10 ו 11 כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסות בולטות פתוחות ומקורות ומדרגות פנימיות לחיבור למפלסים מעל;**
  - **<u>בקומה 10:</u> מפלס אמצעי של 2 דירות טריפלקס בקומת הגג ומפלס עליון עבור 2 דירות דופלקס בקומה 10 מתחת ללא גישה מגרעין הבניין.**
  - **<u>בקומת גג חלקית (קומה 11) :</u> 2 יחידות דירות טריפלקסים עם מפלסים תחתונים בקומה 9 ו 10 המכיל לכל דירה ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור בין מפלסים תחתונים בקומות 9 ו 10 ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ובריכת שחיה פרטית מקורה בחלקה בפרגולה;**
  - **<u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כלל המקורה בחלקו;**
- **<u>על המגרש:</u> רמפה חד סיטרית במרווח צידי צפוני לירידה למרתפי חניה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות וגדרות בגבולות המגרש;**
- **חפירה ודיפון מוצעים עם עוגנים זמניים לכיוון חלקות גובלות.**

מידע: 23-01887 רישוי: 24-1268 ת.בניין: 2070-015

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יחידות דיור, המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב אלמגור. בחזית אחורית גובל המגרש בשצ"פ, בחזית צידית צפונית גובל בחלקה 16 ברחוב אלמגור 13 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-0976 עבור הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 (בקשה טרם נדונה בוועדה) ובחזית צידית דרומית גובל המגרש בשצ"פ.

בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 מדובר באזור 32- נווה שרת אשר מאפשרת התחדשות לגובה בהתאם למספר הקומות המותר מכוח תמ"א 38 (3 קומות) בנוסף ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע החלה וקומת גג חלקית מכוח ג/1 אך לא מעבר ל 8 קומות המותרות ע"פ תא/5000, כלומר 7.65 קומות.

על המגרש חלה תב"ע 2389 ע"פ נספח הבינוי מדובר בבניין טיפוס "ז" עבור 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור. בהתאם להיתר 688 משנת 1965 :
שטח קומה טיפוסית : 216.68 מ"ר
שטח קומת עמודים לפי נספח בינוי והיתרים : 55 מ"ר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
	1962	688	1965	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וגג שטוח מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור. לא קיימת תוכנית קיים רק היתר מלולי.
24-0976	2024			מדובר בחלקה גובלת מצפון אשר הוגשה במקביל לבקשה הנידונה עבור הריסת בניי קיים למגורים ן בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד , סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. הקמת בניין חדש עבור מגורים , בן 11 קומות וקומת גג חלקית , מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור 45 יחידות דיור סה"כ. הבקשה טרם נדונה בוועדה
24-1047	2024			מדובר בחלקה מצפון אשר הוגשה במקביל לבקשה הנידונה עבור הריסת בניי קיים למגורים ן בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד , סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. הקמת בניין חדש עבור מגורים , בן 11 קומות וקומת גג חלקית , מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 16 גובלת מדרום ברחוב אלמגור 13 (הוגשה בקשה מקבילה 24-0976 וטרם נדונה בוועדה) עבור 47 יחידות דיור סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 12 מבעלי הזכויות המהווים 75% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ו**לא התקבלו התנגדויות לבקשה.**

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.07.2024)
המלצה לתת היתר חלקה 15 בגוש 7321 בבעלות פרטית.
מגירה 100: **סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים.**
צויין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה.
סומן בצהוב להריסה את השער והמדרגות החורגות לחלקת השצ"פ וסומן גדר רצופה בגובה 1.5 מ' בקומת הקרקע כפי שצוין בחתך א-א.
מגירה 2000: הוטען כתב ההתחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.
תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.
תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתוכניות 2389,9086 (אזור 32 ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38), ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א, תמ"מ2/5 שכונת נווה שרת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות (כולל ג/1)	לפי תב"ע (2389): 5 קומות לפי מדיניות תמ"א (אזור 32 במסמך המדיניות): 2 קומות (שכן מוגבל עד גובה מותר לפי 5000 של 8 קומות כולל קומת גג , כמו כן תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 5 קומות כנדון, לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות) קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות תב"ע + תמ"א:	לפי תב"ע (2389): 7.5 קומות לפי מדיניות תמ"א : 3.5 קומות קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)	-2.5 קומות, המבוקשות כהקלה מכוח הוראות התב"ע, לאור מיקום המגרש והמלצת צוות התכנון כמפורט בהמשך. - 1.5 קומה בסטייה ממסמך המדיניות המגביל את תוספת הקומות מכוח תמ"א 38 ל 2 קומות שכן המדיניות מגבילה את הבניה למותר ע"פ תוכנית 5000, אשר מאפשרת בינוי עד 8 קומות כולל קומת גג, המבוקש בסטייה ממסמך המדיניות לגובה הקומות אך הומלץ על ידי צוות תכנון וניתן לאשר 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 ארצי בסטייה מהמדיניות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	7.65 קומות.	סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 11.65 קומות.	- 4 קומות, מתוכם קומה וחצי בסטייה ממסמך המדיניות ו 2.5 קומות כהקלה עבור תוספת קומות מעבר לקומות המותרות ע"פ תב"ע והנ"ל הומלץ על ידי הצוות כמפורט בהמשך.
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. 15% יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר . 78 מ"ר / 2861 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 36.7 יח"ד השווים ל 37 יח"ד, בכפוף ל 15% השווים ל 5 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר . סה"כ יח"ד מותרות כולל 2 יח"ד מכוח ג/1 (לפי תכנון) : 39 יח"ד מתוכם 5 יח"ד קטנות.	בקומת הקרקע: 3 דירת גן בקומות 1-8 : 4 יח"ד בקומה (סה"כ 32 יחידות דיור) בקומות 9-10 : 4 יח"ד מתוכם 2 יח"ד דופלקסים עם גישה מקומה 9 בלבד ו 2 יח"ד טריפלקסים. סה"כ מכוח תמ"א 38: 39 יחידות דיור, מתוכן 21 יחידות דיור קטנות עד 63 מ"ר עיקרי. ג/1: חלק עליון של 2 דירות טריפלקס בקומה 10-1. סה"כ למגרש: 39 יח"ד מתוכן 21 יחידות דיור קטנות (53.8%) בהתאם למותר.	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (2389): 18 יח"ד * 86 מ"ר = 1548 מ"ר לפי תמ"א: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר : 216.68 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: 216.68 מ"ר + 52 מ"ר = 268.7 מ"ר מקדם עבור תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד): 3.5 זכויות לפי תוספת קומות: 3.5 * 268.7 מ"ר = 940.3. מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: 16 יח"ד * 13 מ"ר = 208 מ"ר מילוי קומת עמודים: 55 מ"ר - 268.7 מ"ר = 213.7 מ"ר סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: 213.7 מ"ר (מילוי קומת עמודים) + 208 (13 מ"ר לדירה קיימת) + 940.3 מ"ר = 1362 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים למגרש : 1548 מ"ר (תב"ע) + 1362 מ"ר (תמ"א) = 2910 מ"ר עיקרי	סה"כ שטחים עיקריים : 2858.3 מ"ר עיקרי	
שטחי שירות	בקומת הקרקע ומעל: 30% משטח עיקרי מותר של 1548 מ"ר ע"פ תב"ע 2389 השווים ל 464.4 מ"ר. בקומות מכוח תמ"א 38 ללא תוספת שטחי שירות. ממ"ד: 39 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד =	בקומת הקרקע ומעל: 464.4 מ"ר. ללא שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38 ממ"ד: 470.52 מ"ר עבור 39 ממדים .	- 2.52 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	12 מ"ר) = 468 מ"ר. שטחי מרפסות: 39 יח"ד * 12 מ"ר = 468 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד)	שטחי מרפסות: 468 מ"ר עבור 36 מרפסות בממוצע של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר המותרים.	
קווי בניין	ע"פ מדיניות 9086 קווי בניין יהיו לפי תוכנית ראשית 757 קדמי מערבי לרחוב אלמגור: 2.00 מ' (כולל מרפסות בולטות) אחורי מזרחי (בגבול עם שצ"פ): 3.00 מ' כולל מרפסות בולטות. צידי צפוני (9086) : 4.00 מ'. צידי דרומי (בגבול עם שביל הולכי רגל) : 2.00 מ'.	קווי בניין בהתאם לתיאום תכנון ובסטייה ממסמך המדיניות. קדמי מערבי לרחוב אלמגור: 2.00 מ, כולל מרפסות בולטות. אחורי מזרחי(בגבול עם שצ"פ): 3.10 מ' כולל מרפסות בולטות. צידי צפוני : 4.00 מ'. צידי דרומי : 2.00 מ'.	-קווי בניי בסטייה ממסמך המדיניות אך בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ולתיאום תכנון. .
קו בניין למרפסות	קדמי מערבי לאלמגור : ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין של 2.00 מ' אחורי מזרחי : ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין של 3.00 מ'	קדמי מערבי לאלמגור : מרפסות בולטות במסגרת קו הבניין . אחורי מזרחי : מרפסות בולטות במסגרת קו הבניין .	
גובה	קומת עמודים : 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת 2.50 מ' לצורך מגורים לפי תקנות החוק. קומה טיפוסית: 3.50 מ'	קומת עמודים : 3.20 מ' קומה טיפוסית: 2.80 מ'	- 0.70 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה וניתן לאשר.
קומת כניסה (9086	ללא חצרות פרטיות לחזית קדמית.	מוצעת דירות גן עם חצר מוצמדת במרווח צידי צפוני ודרומי ואחורי מזרחי ללא	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ותיאום תכנון)	קומת הקרקע תכלול כ 35% שטחים משותפים לרווחת הדיירים	חצרות לחזיתות בהתאם למותר. קומת הקרקע מכילה חדר אשפה , לובי ראשי , חדר גז, חדר אופניים וקומת עמודים מפולשת ומגוננת לשימוש כל בעלי הדירות .	
תנועה וחניה - 9086 ' ,תיאום תכנון.	החנה תהיה תת קרקעית בלבד. כניסה ויציאה מהחניון התת קרקעי : רמפה חד סיטרית במרווח צידי צפוני	מבוקשת חניה תת קרקעית מתוכננת רמפה חד סיטרית במרווח צידי צפוני	

בניה בו זמנית מכוח ג/1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	65% * 366 מ"ר = 237.9 מ"ר ומינימום של 80 מ"ר ליח"ד.	237 מ"ר עבור 2 חדרים לגג (דופלקסים) עם מדרגות פנימיות לחיבור לקומות 910 ו 9 מתחת בהתאם למותר.	
נסיגות	קדמי מערבי לאלמגור : 2.00 מ' או 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. אחורי מזרחי : 2.00 מ' צידי צפוני: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. צידי דרומי: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	קדמי מערבי לאלמגור : 3.60 מ' אחורי מזרחי : 3.45 מ' צידי צפוני: ללא נסיגה צידי דרומי: ללא נסיגה	 - 1.20 מ' וניתן לאשר לתכנון מיטבי - 1.20 מ' וניתן לאשר לתכנון מיטבי
גובה **ברוטו** **נטו**	 5.00 מ' 2.70 מ' כגובה קומה טיפוסית	 4.80 מ' 2.70 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו הוצגו קולטי שמש משותף לכל הבניין בהתאם למותר..	
בריכה	ניתן בתנאי לפרסום הקלה	מבוקשת בריכת שחיה פרטית לא מקורה עבור כל יחידת דיור במרפסת הגג (2 בריכות סך הכל) ובנסיגה ממעקה הגג וניתן לאשר כהקלה	- מומלץ לאשר הקלה להקמת בריכה לא מקורה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג .

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות וניתן עד 6 קומות.	4 קומות מרתף .	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר. שאר הקומות : 3.50 מ'	מרתף (1-): 4.90 מ' מרתף (2-): 3.15 מ' שאר הקומות: 3.10 מ'	- 0.90 מ' כתוצאה מטרנספורמציה וניתן לאשר.
תכסית	85% השווים ל 602 מ"ר	85 % השווים ל 602 מ"ר	0
חילחול	15% השווים ל 106 מ"ר	15% השווים ל 106 מ"ר	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (1-): חדר מונים, חדר טראפו, 9 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ; בקומת מרתף (2-): חדר עבור 19 אופניים, 11 מקומות חניה לכלי רכב, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ; בקומת מרתף (3-): 2 מאגרי מים, 10 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות ; בקומת מרתף (4-): חדר משאבות, 9 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו 2 מעליות;	0
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר	ללא מחסנים דירתיים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דירתיים עד 12 מ"ר	הדירות בבניין (39 יח"ד)		
עוגנים	בתנאי למשלוח הודעות לחלקות גובלות במתכונת של פרסום.	מבוקשים עוגנים זמנים , לא התקבלו התנגדויות והתקבל אישור נכסים.	תנאי לתחילת עבודות הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	הוצג פיתוח מלווה רחוב , גדרות מבוקשים בגבול מגרש אחורי ובגובלות צדיים עד 1.50 מ' המוותרים ולחזית קדמית ללא גדרות.

הערות נוספות:

בתאריך 09/12/2024 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות הדעת מתייחסת לתוכנית זאת.

<u>להלן סיכום תיאום תכנון ע"י אדר' תמיר קהילה :</u>

לאור מורכבות תכנון תכנית התחדשות עירונית המוגבלת ע"י תממ/2/5, הוחלט ב<u>שיתוף הועדה המחוזית ת"א</u>, לפצל מבנים אלו מתכנית התחדשות ולקדמם במתווה תמ"א 38 הריסה ובניה, בכך לאפשר התחדשותם.

לאור גודלו ומיקומו של המגרש לבקשה נעשה הליך תיאום תכנון ארוך בין המבקשים וצוות תכנון ורישוי ולהלן המלצת הצוות המקצועי:

- **מספר הקומות המבוקש הינו 11.65 המהווה חריגה ממדיניות הועדה. הצוות תומך בחריגה זו וממליץ על סטייה ממדיניות הועד ואישור הקלה לתוספת קומות;**
- **קווי בניין :**
  - **2.00 מ' לחזית קדמית מערבית ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו זה;**
  - **3.00 מ' לחזית אחורית מזרחית ללא הבלטת מרפסות;**
  - **4.00 מ' לחזית צידית צפונית;**
  - **2.00 מ' לחזית צידית דרומית;**
- **דירות גן : ניתן לחזיתות צד וחזית אחורית בהתאם למדיניות הועדה;**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	סטייה ממדיניות הועדה ואישור קו בניין צידי של 2.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 12 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 39 יחידות דיור סך הכל
4	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
5	בניית בריכת שחיה על הגג
6	הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 9 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 12 כולל קומת

#	הקלה
	קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
7	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות: פרטי: חלקה 16, גוש 7321 ציבורי: חלקה 18, גוש 7321 חלקה 53, גוש 7321 חלקה 67, גוש 6338
8	הקלה מתקן חניה למגורים בהתאם לתא/מק/9072 לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי.

תאריך הודעה אחרונה: 12/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מדובר בהקלה - מדובר בקווי בניין אשר תואמים את המותר ע"פ תמ"א 38 אך בסטייה ממסמך המדיניות לאור צורתו של המגרש וקרבתו לנחל ולקו חשמל ועל כן מומלץ לסטות מהמדיניות ולאשר את קווי הבניין המבוקשים ללא צורך בהקלה.
2	הקלה לא מדוייקת - מדובר בהגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.20 מ' המבוקשים לצור הקמת יח"ד בהתאם למדיניות.
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
4	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות נפרדות במרפסות הגג עבור 2 יח"ד.
6	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי מכוח תמ"א 38, בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות במקום 7.65 קומות המותרות שכן מדובר בחלקה אשר לאור כך שהוראות תממ/5/2 מגבילות אפשרות להתחדשות עירונית , הוחלט בשיתוף הועדה המחוזית ת"א, לפצל מבנים אלו מתכנית התחדשות ולקדמם במתווה תמ"א 38 הריסה ובניה תוך כדי תיאום תכנון והמלצה על תוספת הקומות המבוקשת כהקלה.
7	לא מדובר בהקלה- הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של פרסום.
8	

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 11.12.2024

<u>חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 09/12/2024 :</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה החדש בן 11 קומות ובהן 39 יחידות דיור(35 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יח"ד מעל 120 מ"ר).

<u>דרישת התקן בהתאם לתא/מק/9072:</u>
54.55 מקומות חניה לרכב פרטי(35X1,133+4X2=54.55),
2 מקומות חניה לרכב נכים
8 מקומות חניה לאופנועים
39 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>

מידע: 23-01887 רישוי: 24-1268 ת.בניין: 2070-015
40 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שירות 2 ב-4 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפים 3-, 4- באישור מורשה נגישות דורון אבקסיס,
8 מקומות חניה לאופנועים ב-4 קומות מרתף,
39 מקומות חניה לאופניים- 10 מ"ח בחדר אופניים בקומת כניסה+29 מ"ח ב-3 קומות מרתף.

חסרים:
14.55 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:
1. ב-4 קומות מרתף אין אפשרות לתכנן יותר מ-40 מקומות חניה, חניות לנכים, חניות לאופנועים ואופניים ובנוסף לכך יידרש רמפה דו סטרית, לכן ממליצים עבור 14.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.
2. תכנון תואם תכנית מאושרת ע"י אגף תנועה ואגף הדרכים, אך חסר בתכנון המוצע אמצעי בקרה- מערכת רמזורים.

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 14.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.
2. לאשר את תכנון המוצע בכפוף למילוי תנאי טכני- הצגת תכנון מערכת רמזורים בחניון.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.12.2024

מתוכנן חדר עם 6 עגלות בהתאם לנדרש

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 - אפרת גורן 18.06.2024

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 34,918 ₪.
עץ מס' 6 עודכן, לבקשתנו מכריתה לשימור וישומר בליווי אגרונום בהתאם למפרט השימור.
עצים 2,3 בערך בינוני, עצים 7 9 קרובים לחפירה.
התכנון מיטבי בעינינו לצורך שימור והתרחקות במרתף מהעצים המשמעותיים במגרש.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 32,818 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.12.2024

יש להרחיב את רצועת הגינון הקדמית לרחוב

יש לתכנן גינון לפני גמל המים והאוורורים (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.04.2024

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	12.00	3.00	שימור	0.00
2	מכנף נאה	10.00	40.00	7.00	כריתה	5,627.00
3	מכנף נאה	10.00	43.00	6.00	כריתה	6,503.00
4	מכנף נאה	10.00	35.00	5.00	כריתה	2,154.00
5	דיפסיס משולש	2.00	20.00	4.00	כריתה	0.00
6	סיגלון עלי-מימוסה	13.00	65.00	13.00	שימור	23,880.00
7	סיגלון עלי-מימוסה	10.00	43.00	8.00	כריתה	10,451.00
8	אזדרכת מצויה	7.00	20.00	4.00	שימור	2,512.00
9	פיקוס בנימינה	12.00	38.00	10.00	כריתה	8,706.00
10	פיקוס בנימינה	5.00	17.00	2.00	כריתה	0.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	15.00	60.00	13.00	שימור	25,434.00
12	וושינגטוניה חסונה	12.00	35.00	3.00	כריתה	0.00
13	זית אירופי	5.00	14.00	4.00	העתקה	1,255.00
14	הדר החושחש	6.00	28.00	5.00	כריתה	1,477.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 29.07.2024)
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 "- יש לשמור על חיבורי הביוב של השכן. יש לנסות להתחבר למערכת התיעול העירונית

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 15 בגוש 7321 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים.
צויין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה.

סומן בצהוב להריסה את השער והמדרגות החורגות לחלקת השצ"פ וסומן גדר רצופה בגובה 1.5 מ' בקומת הקרקע כפי שצוין בחתך א-א.

מגירה 2000

הוטען כתב ההתחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 28.07.2024)
המלצה לתת היתר

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

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא גובה הקומות וקווי הבניין לאור תיאום תכנון.
כולל הקלות הבאות:

- **הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.20 מ';**
- **תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע;**
- **הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות נפרדות במרפסות הגג עבור 2 יח"ד;**

לאשר פתרון חלופי להסדר 14.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח';

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ10.6.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,918 ₪.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

#	תנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	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' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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
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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בספר המקרקעין;
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	הריסה בפועל של כל החורג .
8	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
9	התקנת מערכת רמזורים בחניון.
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

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא גובה הקומות וקווי הבניין לאור תיאום תכנון.
כולל הקלות הבאות:

- **הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.20 מ';**
- **תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע;**
- **הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות נפרדות במרפסות הגג עבור 2 יח"ד;**

לאשר פתרון חלופי להסדר 14.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח';

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

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ10.6.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,918 ₪.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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.
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	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

#	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#	תנאי
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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
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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בספר המקרקעין;
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	הריסה בפועל של כל החורג .
8	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
9	התקנת מערכת רמזורים בחניון.
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.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: אני אפנה אתכם לעמוד 110, לבטל את החלטת הוועדה מיום 12/02/25, את קרן החנייה תשלום לפתרון חלופי של ארבעה עשרה נקודה חמישים וחמש מקומות חנייה החסרים במקומות, זה הפשרה נכון?
מיטל להבי: איך הגיעו לפשרה כזאת, אני גם רוצה ללמוד.
אלנה דוידסון: ביקשנו כופר על ההפרש ועכשיו הם מבקשים הקלה כדי להקטין את הכופר מ-54 ל-40 מקומות חנייה.

מיטל להבי: אני לא מבינה בתיאור חוות הדעת כתוב דרישת התקן 54, מתוכנן לפי דרישה בתקנות החנייה 2016, 40 מקומות חניה, אז עכשיו הם גם את ה-40 הם לא רוצים לעשות?
אלנה דוידסון: לא, לא 40, יש לי 39 יחידות דיור, פתרון כולל 40 מקומות חניה הם ביקשו הקלה כדי להקטין את כופר החניה.
ליאור שפירא: בסדר, אז אנחנו מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. **לבטל בהחלטת הוועדה (מתאריך 12/02/2025) את תשלום קרן החניה לפתרון חלופי עבור 14.55 מקומות החניה החסרים, ובמקומו:**
2. **בהמשך להחלטת הודעה מתאריך 12/02/2025, לאשר את הבקשה עם הקלה נוספת:**
הקלה מתוכנית ח' וחישוב תקן חניה מופחת מ-54.55 מקומות חניה לרכב פרטי ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי , כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ10.6.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,918 ₪.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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.
6	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.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן

#	תנאי
	LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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
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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בספר המקרקעין;
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	הריסה בפועל של כל החורג .
8	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
9	התקנת מערכת רמזורים בחניון.
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	26-0709	**תאריך הגשה**	05/08/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**חידוש היתר**	

כתובת	**שדרות נורדאו 43, יחזקאל 1**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6959/84	**תיק בניין**	0197-043
מס' תב"ע	1187, 1193, 1680, 219, 280, 286, 3616א, 3954, 4053, 4241, 4800, 543, 58, 637, 678, 756, 76, 887, ג, ח, מ, נ, ס, ע, צ, תמ"מ5	**שטח המגרש**	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אריה קצב	שלמה המלך 25א, תל אביב - יפו 6437810
בעל זכות בנכס	אריה קצב	שלמה המלך 25א, תל אביב - יפו 6437810
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	נחום ליברמן	השקד 6א, רשפון 4691500

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 20-0460 שניתן בתאריך 07.09.2020 ל:
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות המכיל 3 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 07.09.2020 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 07.09.2023.
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 23-0929 מתאריך 07.09.2023 עד לתאריך 07.09.2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר: "לצערנו, בשנים האחרונות לא הצלחנו להתחיל בביצוע העבודות בשל נסיבות חריגות שלא היו בשליטתנו. המלחמה שנמשכה כמעט 3 שנים יצרה חוסר וודאות גדול במדינה ובענף הבנייה שהשפיעה קשות על הפרויקט.
היו קשיים בגיוס כוח אדם וקבלנים,עלויות הבנייה שעלו בצורה משמעותית, ובנוסף גרמו לעיכוב בקבלת מקורות המימון שתכננו להסתמך על זה.
בנוסף לכך, התמודדנו בתקופה זו גם עם קשים אישיים שלא אפשרו לנו לקדם את הפרויקט.
מבקשים מכם להתחשב בנסיבות החריגות של השנים האחרונות ולאפשר לנו להשלים את הפרויקט."

נימוקי הבקשה:
כפי שמפורט בפניה, ולאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בתאריך 21.05.2014 , חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו ,ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת ".

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על

השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 07.09.2025 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 ליום 07.09.2028.

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-0450	25/03/2020	20-0460	07/09/2020	שינויים הארכת תוקף החלטה
23-1177	01/08/2023	23-0929	27/08/2023	שינויים חידוש היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי 20-0460 שניתן מתאריך 07.09.2020 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 07.09.2025
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 ליום ,07.09.2028, 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי 20-0460 שניתן מתאריך 07.09.2020 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 07.09.2025

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 ליום ,07.09.2028, 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	24-1835	**תאריך הגשה**	29/12/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים**	

כתובת	**יוחנן הסנדלר 21**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6933/13	**תיק בניין**	0060-021
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א	**שטח המגרש**	576.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צבי בירנבוים	גרניט 4, שערי תקווה 4481000
מבקש	אפרים עציוני	ויתקין 28, תל אביב - יפו 6347430
בעל זכות בנכס	מעוז ישראל בירנבוים	צה"ל 23, אריאל 4075721
בעל זכות בנכס	יניב בירנבוים	חלמיש 5ב, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	דורון בירנבוים	מעלה גלבוע 191, מעלה גלבוע 1914500
בעל זכות בנכס	דוד אקרמן	גרניט 67, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	צבי בירנבוים	גרניט 4, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	ציפורה זסלר	ויתקין 28, תל אביב - יפו 6347430
בעל זכות בנכס	אפרים עציוני	ויתקין 28, תל אביב - יפו 6347430
בעל זכות בנכס	חגי אקרמן	גרניט 4, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	רחל בירנבוים	גרניט 4, שערי תקווה 4481000
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	מרים גינדיס	קרן היסוד 9, גבעת שמואל 5405108

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

הריסת המבנה הקיים בן 2 קומות (כולל קומת הקרקע) מעל קומת מרתף, אשר חיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכולל:
בכל הקומות מלווה גרעין מדרגות ומעלית משותפים .
במרתפים: 15 חניות וחניית נכים, 3 חניות אופנוע , חדר טרפו, חדרי חשמל וכבילה , חדר משאבות , מאגרי מיים ו-2 מחסנים דירתיים.
בקומת הכניסה: מבואת כניסה , חדר אשפה ונישת גז, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם חצר צמודה .
בקומות הטיפוסיות א'-ד': שלוש דירות בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה , דירות הפונות לחזית קדמית ועורפית עם יציאה למרפסת גזוזטראה.
בקומה ה' : 2 דירות עם ממ"ד מיסתור כביסה ומרפסת .
בקומת הגג החלקית (בנסיגה): דירת גג אחת עם מרפסת גג צמודה.
בגג העליון : קולטי שמש ומעבי מזגנים עבור הדירות , משטח הכנה לגנרטור .
בחצר הבניין : חצר מגוננת בחזית הקדמית עם רמפת ירידה לחניון בדופן הצפונית של המגרש לצד פילר שחרור עשן , שבילי גישה להולכי רגל ופינוי אשפה ובדופן הדרומית, גמל מיים וחניית אופניים.

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 3 קומות- מיועד להריסה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		122	11.12.1931	צריף עץ
		564	23.6.1932	שינויים פנימיים בקומה ב' , תוספת 2 גזוזטרות בחזית וחדר כביסה בחצר וגדר סביב המגרש
		341	10.12.1942	תוספת מקלט

בעלויות:

ע"פ נסח הטאבו קיימים במגרש בעלי זכות עבור 9 דירות . על מפרט הבקשה חתומים 8 . הודעות נמסרו לזכאים לפי סעיף 36 ב' וכן פרסומים לפי סעיף 149 לחוק. **לא הוגשו התנגדויות לבקשה.**

בניה חדשה ברובע לב העיר מכח תכניות 2720,2331, מדיניות רובע 5-6 , ותכנית מופקדת .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית 2331,2720: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + מכח תמ"א 38: קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. --- 4320 המופקדת: 6 קומות + קומת גג חלקית סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית ע"פ סעיף 9.2.2: א. תותר בניה עד ל5- קומות מגורים על הקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת. גובה המבנה לא יעלה על 17.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד למפלס הגג לפי מסמך מדיניות: בהתאם לתכניות תקפות וקומת גג חלקית .	קומת קרקע מפולשת חלקית + 5 קומות + קומת גג חלקית בהתאמה למופקדת פורסמה הקלה	
קווי בניין **קדמי ליוחנן הסנדלר:**	5.0 מ' (תותר הבלטה חלקית עד קו בניין קדמי של 4.00 מ' בתנאי לגריעת חלק שווה	4.60 מ' בליטה כנגד גריעה בהתאם להוראות התכנית 2331 המתירות .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כנגדו)		
צידי למערב:	3.6 מ' (2.7 מ' לפי מופקדת)	3.30 מ' (בהקלה) תואם מופקדת	פורסמה הקלה, (ניתן עד 3.24מ' אבל כך תואם מופקדת)
צדדי לצפון:	3.6 מ' (2.7 מ' לפי מופקדת)	3.30 מ' (בהקלה) תואם מופקדת	פורסמה הקלה, ראה התייחסות להקלות
אחורי לדרום:	5.0 מ'	5.00 מ'	
	* לפי מסמך מדיניות בתחום תכניות לב העיר קווי הבניין בהתאם לתכניות תקפות.	בהתאם לנדרש.	
זכויות בניה	לפי תכנית 2331: במסגרת קווי בניין המותרים. קומה טיפוסית: 235 מ"ר X5 קומות = 1175 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) לפי תמ"א 38 (תיקון 3א'): 4 יח"ד בהיתר X13 מ"ר= 52 מ"ר תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת: 261 מ"ר * 3 קומות = 783 מ"ר סך הכול תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים): 1175 מ"ר + 52 מ"ר = 1227 מ"ר סה"כ (תב"ע+ תמ"א) = 2010 מ"ר + ממ"דים ע"פ 4320 : עד 390% משטח המגרש= 2246 מ"ר(עיקרי +שירות)	מבוקש שטח עיקרי : 1214 מ"ר שירות : 413 מ"ר סה"כ: 1627 מ"ר (עיקרי + שירות) בהתאם למותר .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	הדיור בבניין לא יקטן מ85-מ"ר ליח"ד משטח הדירות בלבד(נטו) = 1075:85 = 12.6 יח"ד מדיניות רובע 5 ו:6- ניתן להוסיף 20% מעבר לצפיפות המותרת מהתכניות התקפות תוספת 20%= 3.2 יח"ד קומת גג מתמ"א 38 לפי מדיניות 5ו6- +1 יח"ד וקומת קרקע 1 יח"ד סה"כ : 17 יח"ד ---------- תכנית :4320 גודל יח"ד לא יפחת מ47- מ"ר כולל ממ"ד ממוצע לפי מפתח 80 מ"ר	מבוקשות 17 יח"ד כנדרש 1627:18=90 מ"ר ממוצע ליח"ד .	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות (ו-4320) **תכסית** **גובה בנייה ברוטו** **נסיגות** **בינוי**	65% מתכסית קומה עליונה = 250*0.65= 162.5 מ"ר 4.50 מ' 3.00 מ' קדמית ארוכה יותר 2.00 מ'מהחזית האחורית גישה לשטח משותף	תכסית מבוקשת 159 מ"ר בהתאם למותר . 4.50 מ' 3.40 מ' לחזית קדמית 2.30 לחזית אחורית . גישה לשטח המשותף דרך גרעין המדרגות המשותף .	
גובה המבנה לפי 2720	17.5 מ'	24.30 מ' גובה	ניתן לאשר פרסום הקלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי התכנית המופקדת	גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על מכפלת הקומות הטיפוסיות ובנוסף קומת הקרקע וקומת הגג	גובה הקומות הטיפוסיות תואם את הוראות התכנית ומכאן גם גובה הבניין כולו בהתאם למותר . בהתאם למותר.	
מרפסות שירות	לדירות של 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'	לא תוכננו מרפסות שירות	ניתן לאשר פורסמה הקלה
מרפסות	שטח מלב העיר 1.0 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית= סה"כ כ6.86 מ"ר התאמה למופקדת : בתחום איזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ' ובכל מקרה עומק המרפסות לא יעלה על 1.7 מ	מבוקשת מרפסת בשטח 6.86 כנדרש . מרפסות קדמיות בולטות 1.2 מ' מחזית הבנין . ועומקן הכולל 1.02מ' בהתאם למותר . מרפסות אחוריות 1.60 מ' בכפוף לחוו"ד משפטי.	

בניה תת קרקעית ע"פ ע'1 מרתפים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים	מבוקשות 2 קומות מרתף	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב2- קומות תחתונות	מרתף 1- בגובה 2.40 מ' מרתף 2- בגובה 2.70 מ' איזור ירידת הכבלים אינו מהווה חריגה	
שימושים	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי	שטחים טכניים , חדרי חשמל חניות ומחסנים .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מסחר		
מחסנים דירתיים	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (5) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	2 מחסנים במרתף 2-	

הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 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	מוצעת חזית עם מישור בנוי של 4 מ' המהווה יותר משליש מרוחב החזית.	
בינוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה	בהתאם לנדרש	
פתחים	הפתחים יהיו אורתוגונליים קדמיות- 2/3 מאורך החזית	בהתאם לנדרש.	
אורך	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי	בהתאם לנדרש .	
מרפסות: חומרי גמר	בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית התאמה למופקדת: קדמיות- 2/3 מאורך החזית	בהתאם למותר	
חומרי גמר	מישור בנוי בחזית הפונה לרחוב וצדדיו לעומק 3 מ' יהיו בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת אוף וויט בהתאם למדיניות העיצוב באיזור ההכרזה .	מוצע בטון חשוף	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		נסיגת המצללות כנדרש 1.20 מ'
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		

הערות נוספות:

התוכנית שנבדקה הינה ממגרה 2500 מיום 10.112025 ותכנית מתוקנת מגרה 100 מ28/6/2026.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 6.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע חלקית
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	ניוד זכויות בנייה מהתב"ע בין קומות
4	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי וצפוני על ידי בניה במרחק של 3.30 מ' במקום 3.60 מ' המותר
5	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
6	יח''ד עצמאית בקומת הגג החלקית
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית (דרומית וצפונית)
8	הקמת פרגולה מבטון ולא מבנייה קלה
9	ניוד זכויות תמ"א בין קומות
10	תוספת 4 יח''ד לצפיפות לפי תמ''א 38
11	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות המותרות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65 קומות, כולל קומת קרקע חלקית
12	פטור למרפסות שירות
13	הגבהת הבניין עד לגובה של 24.30 מ' לעומת 17.50 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינו מהווה הקלה אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38
2	הקלה שניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באיזור
3	אינה הקלה, שכן מדובר על סל זכויות מכח תמ"א ותב"ע
4	אינו מהווה הקלה אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38
5	אינו מהווה הקלה אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38
6	ניתן לאשר בהתאם לצפיפות המותרת ולתכנית המופקדת .
7	הקלה מתייתרת , נסיגה לא נדרשת לצדדים .
8	לא מהווה הקלה , תואם את ההנחיות המרחביות .
9	אינו מהווה הקלה אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38
10	אינו מהווה הקלה אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38
11	אינו מהווה הקלה אלא יידוע לציבור מכח תמ"א 38
12	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות
13	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות

תאריך הודעה אחרונה: 22/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 31.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28.05.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 25.5.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.3.26</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 17 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
17.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
17 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) , מהם 14 מקומות תקניים ו - 1 מקום חסום , ב - 2 קומות מרתפי חניה
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:
4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **4.33** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.05.2025

בית משותף ובו18 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 29.09.2024

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 2372 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.09.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-15.9.25.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.11.2023

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	הדר מינים	6.00	22.00	4.00	כריתה	2,372.00
2	אילנטה בלוטית	8.00	15.00	4.00	שימור	593.80
3	אילנטה בלוטית	7.00	25.00	3.00	שימור	824.70
4	אילנטה בלוטית	12.00	40.00	5.00	שימור	4,222.30
5	אזדרכת מצויה	10.00	20.00	5.00	שימור	1,055.60

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.10.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.09.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 13 בגוש 6933 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.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 27.10.2024)
המלצה לתת היתר

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

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים בן 2 קומות (כולל קומת הקרקע) מעל קומת מרתף, אשר חיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכולל:
בכל הקומות מלווה גרעין מדרגות ומעלית משותפים .
במרתפים: 15 חניות וחניית נכים, 3 חניות אופנוע , חדר טרפו, חדרי חשמל וכבילה , חדר משאבות , מאגרי מיים ו-2 מחסנים דירתיים.
בקומת הכניסה: מבואת כניסה , חדר אשפה ונישת גז, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם חצר צמודה .
בקומות הטיפוסיות א'-ד': שלוש דירות בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה , דירות הפונות לחזית קדמית ועורפית עם יציאה למרפסת גזוזטראה.
בקומה ה' : 2 דירות עם ממ"ד מיסתור כביסה ומרפסת .
בקומת הגג החלקית (בנסיגה): דירת גג אחת עם מרפסת גג צמודה.
בגג העליון : קולטי שמש ומעבי מזגנים עבור הדירות , משטח הכנה לגנרטור .
בחצר הבניין : חצר מגוננת בחזית הקדמית עם רמפת ירידה לחניון בדופן הצפונית של המגרש לצד פילר שחרור עשן , שבילי גישה להולכי רגל ופינוי אשפה ובדופן הדרומית, גמל מיים וחניית אופניים.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
א. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות המותרות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65 קומות, כולל קומת קרקע חלקית
ב. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי וצפוני על ידי בניה במרחק של 3.30 מ' במקום 3.60 מ' המותר
ג. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
ד. תוספת יחידות דיור
ה. יח''ד עצמאית בקומת הגג החלקית

כולל ההקלות הבאות:
א. פטור למרפסות שירות
ב. הגבהת הבניין עד לגובה של 24.30 מ' לעומת 17.50 מ' המותרים על פי תכנית
ג. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

מידע: 22-02320 רישוי: 1835-24 ת.בניין: 0060-021

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 2372 ₪.
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	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.
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 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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת

#	התנאי
	שאינה ניתנת לפיצול
ה.	החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים בן 2 קומות (כולל קומת הקרקע) מעל קומת מרתף, אשר חיזוקו נדרש מכח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכולל:
בכל הקומות מלווה גרעין מדרגות ומעלית משותפים .
במרתפים: 15 חניות וחניית נכים, 3 חניות אופנוע , חדר טרפו, חדרי חשמל וכבילה , חדר משאבות , מאגרי מיים ו-2 מחסנים דירתיים.
בקומת הכניסה: מבואת כניסה , חדר אשפה ונישת גז, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם חצר צמודה .
בקומות הטיפוסיות א'-ד': שלוש דירות בכל קומה עם ממ"ד ומסתור כביסה , דירות הפונות לחזית קדמית ועורפית עם יציאה למרפסת גזוזטראה.
בקומה ה' : 2 דירות עם ממ"ד מיסתור כביסה ומרפסת .
בקומת הגג החלקית (בנסיגה): דירת גג אחת עם מרפסת גג צמודה.
בגג העליון : קולטי שמש ומעבי מזגנים עבור הדירות , משטח הכנה לגנרטור .
בחצר הבניין : חצר מגוננת בחזית הקדמית עם רמפת ירידה לחניון בדופן הצפונית של המגרש לצד פילר שחרור עשן , שבילי גישה להולכי רגל ופינוי אשפה ובדופן הדרומית, גמל מיים וחניית אופניים.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
א. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות המותרות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65 קומות, כולל קומת קרקע חלקית
ב. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי וצפוני על ידי בניה במרחק של 3.30 מ' במקום 3.60 מ' המותר
ג. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
ד. תוספת יחידות דיור
ה. יח''ד עצמאית בקומת הגג החלקית

כולל ההקלות הבאות:
א. פטור למרפסות שירות
ב. הגבהת הבניין עד לגובה של 24.30 מ' לעומת 17.50 מ' המותרים על פי תכנית
ג. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 2372 ₪.
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	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.
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 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	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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1070	**תאריך הגשה**	08/06/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג**	**שימוש חורג למגורים**	

כתובת	**ארלוזורוב 100, אבן גבירול 114**	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6216/83	**תיק בניין**	0193-100
מס' תב"ע	168, 4474, 50, 638, איי, ע1, תמ"א/1, תת"ל/70א, תת"ל/71ב	**שטח המגרש**	440.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ד.ל.א. שלית	חרמון 4, אשדוד 7770904
מבקש	ק.ש. יזום ופיתוח	ת.ד. 41, אורות 8381000
בעל זכות בנכס	ד.ל.א. שלית	חרמון 4, אשדוד 7770904
בעל זכות בנכס	ק.ש. יזום ופיתוח	ת.ד. 41, אורות 8381000
עורך ראשי	פביו קאן	ת.ד. 2, רמת גן
מתכנן שלד	יהושע ורון	ההגנה 118, רעננה 4331127
מורשה חתימה מטעם המבקש	יצחק ארוך	חרמון 4ב, אשדוד 7770904
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניר קלומק	האילן 41, אורות 8381000

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר (קופת חולים שעבר) ל2 דירות בקומה הראשונה, בבניין קיים במסגרת השטחים הקיימים בהיתר, כך שיתקבל בניין בן 10 יח"ד סה"כ.

מצב קיים:

בניין פינתי על רחובות אבן גבירול וארלוזורוב 5 קומות מעל ק. קרקע מסחרית 2 יחידות דיור בכל קומה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		619	11.11.1963	שינויים בקומה ב' מ- 2 דירות לאולם 9 משרדים לקופת חולים

בעלויות:

ע"פ הרשום בנסח הטאבו הבניין בעל 18 תת חלקות . הקומה הראשונה כולה, הרשומה כתת חלקה 9 , בבעלות משותפת של חברת ד.ל.א. שילת בע"מ ושל חברת ק.ש. ייזום ופיתוח בע"מ 50% מהשטח לכל אחת . על מפרט הבקשה חתימות מורשי החתימות מטעם החברות מר ניר קלומק ומר יצחק ארוך.
הודעות על פרסום הקלה לשימוש חורג להיתר לפי סעיף 149 לחוק נמסרו לזכאים ופורסמו על פי הדין לא התקבלו התנגדויות .

מידע: 24-01359 רישוי: 25-1070 ת.בניין: 0193-100
שימוש חורג להיתר ע"פ הוראות תכנית 4474 תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב ותכנית 50 המנדטורית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים	בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו: יותרו שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. בנוסף, יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.	מבוקש שימוש מגורים , בהתאם למותר.	
צפיפות	באזור דירות 2ו-3 לא תורשה הקמת בניין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל במקום שיאושרו דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש .	מבוקשות 2 דירות בקומה בהתאם למותר.	

הערות נוספות:

1. מדובר על המגרש הנמצא בתחום תכנית ארלוזורוב 4474 ונגרע מתכנית אבן גבירול ומתכנית רובע 4.
תכנית ארלוזורוב מפרטת זכויות עבור בניה חדשה בלבד על כן את הצפיפות למגרש נקבע בהתאם להוראות תכנית 50 המנדטורית.
2. בהתאם להיתר הבניה מס' 619 המפרט שינויים בקומה ב' מ- 2 דירות לאולם 9 משרדים לקופת חולים, ניכר כי דירות אלה היו קיימות בהיתר במקור, הוסבו לקופת חולים וכעת מבוקש להחזירם למקור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מסחר לשימוש של מגורים לתקופה של שנים/לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את המבוקש בהתאם לשימושים המותרים במגרש ובהתאם לכך שדירות אלה הוסבו לכתחילה לקופ"ח וכעת מבוקש להשיבם לשימושן המקורי.

תאריך הודעה אחרונה: 19/05/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 04.02.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.02.2026

בית משותף ובו 10 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 188 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר או 2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

התיקונים מלאו התבנית המעודכנת במגירה 2500 מתאריך 1.2.26

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארויו 05.02.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת את המצב בשטח
חשוב לציין שיש גישה לגג בחזית הדרומית שלא הבניין

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 02.02.2025)
פטור
מדובר בבקשה לשימוש חורג, ללא תוספת שטחים, לכן פוטרת מביצוע הסדר.
הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 02.02.2025)
פטור
מדובר בבקשה לשימוש חורג, ללא תוספת שטחים, לכן פוטרת מביצוע הסדר.

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

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר (קופת חולים שעבר) ל2 דירות בקומה הראשונה, בבניין קיים במסגרת השטחים הקיימים בהיתר, כך שיתקבל בניין בן 10 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים לצמיתות שכן הנ"ל תואם השימושים המותרים בתכנית ומהווה שימוש המקור בקומה זו.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר (קופת חולים שעבר) ל2 דירות בקומה הראשונה, בבניין קיים במסגרת השטחים הקיימים בהיתר, כך שיתקבל בניין בן 10 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים לצמיתות שכן הנ"ל תואם השימושים המותרים בתכנית ומהווה שימוש המקור בקומה זו.

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

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	26-0694	**תאריך הגשה**	04/08/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**מונטיפיורי 7, ויסר חנה ומרדכי 4**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6920/30	**תיק בניין**	0010-007
מס' תב"ע	1200, 219, 2650ב, 2710, 44, ע, תמ"א/1	**שטח המגרש**	567.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	בניני מ.מטלון בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	א.ש.כ.ה בע"מ	,
בעל זכות בנכס	נכסי אומש בע"מ	נחלת בנימין 35, תל אביב - יפו 6516214
בעל זכות בנכס	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	שלומי הלר	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

השלמת הבנייה בהתאם להיתר מס' 18-0375 שניתן בתאריך 30.05.2018 ולהיתר שינויים מס' 22-0825 שניתן בתאריך 10.08.22 עבור שימוש חורג לבית מלון כך שיתקבל מלון בן 5 קומות מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון, הכוללים:
השלמת עבודות פיתוח, גינון ריצוף ושתילת עצים, וסיום עבודות גמר בחזיתות שטרם הושלמו – טיח וחיפויים.

מצב קיים:

מבנה בבנייה לקראת סיום, מתוקף היתר 24-1121, מבקשים לסיים גמרים

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-0256	13/02/2018	18-0375	30/05/2018	שימור, שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 2 קומות וקומת מרתף חלקית, הכוללים: .1 שינוי ייעוד המבנה ההיסטורי ששימש כבית ספר למקצועות טכניים לשימוש של מגורים וחזית מסחרית.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				.2 בקומת המרתף: חלוקת שטח המרתף הקיים מחדש עבור מחסן דירתי, מחסן משותף עבור דירות, מחסן למסחר בקומת הקרקע ותוספת נישת אשפה, חדר משאבות ומאגר מים עם גישה מהחצר. .3 בכל הקומות: חיזוק הבניין, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים לרבות שינוי מיקום חדר המדרגות והקמת פיר למעלית עם תחנות עצירה בכל קומה. .4 בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין מגורים. בחזית הקדמית: מסחר עם מרפסת כניסה מקורה וממ"מ ובחזית האחורית: דירת גן עם ממ"ד. .5 בקומה א')קיימת(:פרוק גג רעפים ותקרה קיימים ובניית תקרה חדשה, חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 4 דירות, ממ"ק ומרפסת קדמית מקורה. .6 בקומות ב',ג' החדשות: בכל קומה: 4 דירות, ממ"ק ומרפסת מקורה לחזית הקדמית. .7 בקומה ד' החדשה: קומה חלקית המכילה מפלס תחתון של דירת דופלקס עם ממ"ד ומרפסות גג מקורות הפונות לחזית הקדמית והאחורית 8 בחלל גג הרעפים: מפלס עליון של הדירה מהקומה העליונה ויציאה מחדר המדרגות הראשי למרפסת גג פתוחה עבור מעבי מזגנים. .9 בחצר: חצר מוצמדת למסחר וחצר מוצמדת לדירת גן בחזית לרחוב ויסר חנה, חצר קדמית משותפת, שביל גישה במרווח המזרחי למבואת הבניין, חניה על קרקעית עבור 3 מקומות חניה עם גישה מרחוב ויסר חנה, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיים, פיתוח שטח ונטיעות. סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וגג רעפים, מעל מרתף, עבור 14 דירות ומסחר בחזית לרחוב מונטיפיורי
22-0867	01/06/2022	22-0805	10/08/2022	- הארכת תוקף היתר מס' 18-0375 שניתן בתאריך 30/05/2018 לשלוש שנים נוספות מ08/08/2022- עד 08/08/2025. - שינוי שם בעל ההיתר בהיתר מס' 18-0375 מ- י.ד.ו בע"מ ח.פ. 510017502 ל-העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ ח.פ. 515977569 וחברת ישרוטל יזמות ופיתוח

מידע: 25-00124 רישוי: 26-0694 ת.בניין: 007-0010

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בע"מ ח.פ. .510852973 - שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 18-0375 מ-אכברט יובל ת.ז. 058614678 ל-אילן בן דוד ת.ז. .02803408
22-0359	02/03/2022	22-0895	31/10/2022	הריסת המרתף הקיים, תליית הבניין הקיים וחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של -5.29 מ' ו-7.25- מ' בחלקו מתחת ל .0.00 הבנייה מהווה שלב מקדים לשינויים ותוספות בבניין לשימור בן 5 קומות מעל קומת מרתף
21-1726	22/12/2021	24-1121	18/06/2024	שינויים בבניין לשימור, שאושר בהיתר בשנת 2018, להשלמת קומות ותכנון דירות הכוללים: .1 שימוש חורג מהיתר 18-0375 מתאריך 30.05.2018 בבניין שאושר למגורים עבור מלון. .2 מרתף תפעולי משותף עם הבקשות במגרשים הסמוכים- מונטיפיורי 9,9א, 11 .3 שינויים ותוספות בבניין כמפורט: א. בכל הקומות: מסדרונות, מעליות, גרם מדרגות. ב. קומת מרתף: עבור 6 חדרי מלון שלכל אחת מבוקשת חצר אנגלית לאוורור, מקלט דו תכליתי המשמש גם כחדר שירותים עבור אורחי המלון, חדר טכני, חדר חשמל ומסדרון מעבר לחלקות הסמוכות לצורך המשך תכנון פונקציות לתפקוד המלון. ג. קומת קרקע: על פינת הרחובות, לאונג' המלון עם פריסת שולחנות וכיסאות בחצר הקדמית, מבואת כניסה ודלפק קבלה, מזווה, חדר מזוודות, 5 חדרי מלון. ד. קומה א': 9 חדרי מלון, חדר חדרנית. ל-4 חדרי מלון צפוניים תוספת מרפסות גזוזטרה בתחום קווי הבניין, ו-3 חדרים לרחוב מונטיפיורי - שחזור מרפסות בהתאם לקיים בהיתר 18-0357. ה. קומה ב', ג'(חדשה לאחר הריסת גג רעפים שאושרה בהיתר) : בכל אחת מהן- 9 חדרי מלון, חדר חדרנית. ל-4 חדרי מלון צפוניים תוספת מרפסות גזוזטרה בתחום קווי הבניין, ו-3 חדרים לרחוב מונטיפיורי- תוספת מרפסות בהתאם לקיים בהיתר 18-0357 ו. תוספת קומה בנסיגה המכילה: 8 חדרי מלון, חדר חדרנית, מרפסות גזוזטרה קדמיות עבור 2 חדרי מלון, ותוספת 4 מרפסות עבור חדרי המלון הצפוניים.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ז. על הגג העליון: מערכות טכניות אשר חלקן מוסתרות ע"י גג משופע בסגירה קלה מאלומיניום ח. בחצר: ריצופים, קירוי חצרות אנגליות בסבכה, בריכת נוי לכיוון רחוב ויסר חנה, גינון ונטיעות. ט. השינויים ביחס להיתר 18-0357 כוללים בנוסף: הנמכת המבנה כולו מ20.97- מ' ל18.82- מ', הרחבת והעמקת המרתף המבוקש וביטול מתקן החנייה וגינון השטח. סה"כ יתקבל מלון בן 5 קומות מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון
25-0930	14/05/2025	25-0804	03/07/2025	הארכת תוקף היתר מספר 18-0375 שניתן בתאריך 30/05/2018 תוך מתן תוקף להיתר המקורי ל-5 שנים בדיעבד עד לתאריך 30/05/2023 ולאשר הארכת תוקף של -3 שנים נוספות מ- 08/08/2023 עד לתאריך 08/08/2026.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שישה בעלים, על הבקשה חתומים כולם ע"י מיופה כח בשמם עו"ד שלומי הלר

הערות נוספות:

הבקשה תואמת לבקשה שאושרה בהיתר מס' 24-1121 שניתן בתאריך 18.06.24, הבניין סיים שלד וכיום מבקשים היתר לטובת השלמה וסיום הבנייה ללא כל שינוי בשטחים, צפיפות או בחריגה מתכניות חלות, כל ההקלות בהיתר המקור מומשו

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 04.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.07.2026
השינויים המבוקשים אינם נוגעים בעצים.
כל התנאים הנוגעים לעצים שניתנו בהיתר קודם תקפים גם בהיתר זה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	5.00	22.00	4.00	שימור	5,167.00
2	ברכיכטון צפצפתי	3.50	10.00	1.00	שימור	879.00
3	ברכיכטון אדרי	5.00	29.00	4.00	שימור	5,810.00
4	זית אירופי	4.00	15.00	1.00	העתקה	1,922.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 29.07.2026)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
שלד בנוי מתבצעות עבודות גמרים ופיתוח

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 09.08.2026)
חו''ד לתיק ירוק

<u>מונטיפיורי 7 - מבנה לשימור,</u>
<u>חוו"ד מחלקת שימור להיתר בניה, 6.8.26</u>

המבנה תוכנן על ידי אדריכל פבריקנט בשנת 1914 כמבנה מגורים מאבן כוררכר (אב טיפס של מבנה T), בשנת 1925 המבנה הפך לבית ספר גבוה למקצועות טכניים.
המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור החיץ של העיר הלבנה שהוכרזה ע"י אונסק"ן כאתר מורשת עולם. למבנה יצא היתר 11292 לתוספת בניה למגורים.

היום מבקשים השלמת הבנייה להיתר שפג תוקפו לטובת העבודות הבאות:
השלמת עבודות פיתוח, גינון ריצוף ושתילת עצים, וסיום עבודות גמר בחזיתות שטרם הושלמו – טיח וחיפויים.
תוך שימוש בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה בכל הקשור למערכת פתחים וגובה חלונות, מעקות מרפסות, גגות וחדרי מדרגות, ח. מדרגות, דלתות כניסה למבנה, מסדרונות וכו'.
מחלקת השימור ממליצה על הבקשה בתנאי שיקום ושימור המבנה והחצר בהתאם למקור, לתיק התיעוד, להנחיות ש.מ.מ ומח' השימור ובהתאם לסעיפים הבאים:

- 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.

- <u>יש לסיים תיעוד גוונים וציורי קיר למבנה, להגיש ולתאם עם מח' שימור תכנית ציורי קיר וחלופות תכנוניות של גוונים (חומרי גמר) לחזיתות המבנה, ולתאם עם מח' השימור תכנית תאורה לחזיתות המבנה. כל זאת לא יאוחר מ 1.3.21</u>
- <u>חיזוק ותמיכת המבנה הקיים יעשה תוך הגנה על קירות הכורכר המקוריים לצורך טיפול הולם למניעת סדקים. מהנדס השימור יהיה אחראי, בין השאר, למניעת התפוררות או סדיקה של קירות הכורכר.</u>
- <u>עיצוב (גודל וצורת) בריכת הנוי בחצר יקבע בתאום אגף' רישוי.</u>
- <u>הנגשת המבנה תתואם עם מח' השימור ואגף הרישוי</u>

מידע: 25-00124 רישוי: 26-0694 ת.בניין: 007-0010

- העתקת עץ הזית הנטוע בחזית למונטיפיורי לחצר צד תעשה בתאום אגרונום העירייה ואגף הרישוי

- בעת ביצוע העבודות יוגנו הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- 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 אתי זליג 29.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית מהיתר קודם 24-1121

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 09.08.2026)
המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1.לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה בהתאם להיתר מס' 18-0375 שניתן בתאריך 30.05.2018 ולהיתר שינויים מס' 22-0825 שניתן בתאריך 10.08.22 עבור שימוש חורג לבית מלון כך שיתקבל מלון בן 5 קומות מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון, הכוללים:
השלמת עבודות פיתוח, גינון ריצוף ושתילת עצים, וסיום עבודות גמר בחזיתות שטרם הושלמו – טיח וחיפויים.

2. בהסתמך על חוו"ד שימור , לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק, בכפוף לחוו"ד יועץ בטיחות"

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

#	התנאי
	להיתר הבניה
2	כל התנאים הנוגעים לעצים שניתנו בהיתר קודם תקפים גם בהיתר זה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור גורם עירוני לעמידת בדרישות שיפוץ המבנה

הערות

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים קודמים מס': 18-0375 ו- 22-0825

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

שמעון ברנשטיין: יש הבדל בין תוספות בנייה מאשר להריסה ובנייה מחדש.
מיטל להבי: למה יש כאן 5 ולא 6 ? כאילו למה הוא לא ממצה את הקומות.
שמעון ברנשטיין: זה בניין לשימור קיים.
מיטל להבי: אם הוא מוסיף קומות מה זה משנה אם הוא מוסיף ל-5 הוא מוסיף ל-6.
שמעון ברנשטיין: יש הבדל בתוספות בנייה להריסה ובנייה בעצם הוא יכול לבנות באזור לב העיר 5 קומות מעל קומת עמודים, בניין קיים זה עד 5 קומות וקומה חלקית.
ליאור שפירא: את זוכרת את הסיפור בניין קיים בניין לא קיים, החלטנו מתי הוא בניין קיים ומתי לא קיים.
מיטל להבי: לעשות ראייה מרחבית אחידה, אני צריכה את התשובות שהוא נתן לי על 5555, למה הוא עושה אפשרות לטעון חיזוק בבניין במגרשי כי הוא רוצה את הכול בחזית אחרת.
ליאור שפירא: את זוכרת שאישרנו, היה כאן סוגיה מה זה בניין קיים מה זה לא ואז אם זה בניין קיים נותנים את קו הבניין ואם זה בניין חדש נותנים עוד קומה. עוד מעט יגיע אליכם יהודה הלוי 121 - הטיל שנפל - שם את דוגמא קלאסית שאישרנו גם וגם. חוק שיקום נזקי מלחמה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1.לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה בהתאם להיתר מס' 18-0375 שניתן בתאריך 30.05.2018 ולהיתר שינויים מס' 22-0825 שניתן בתאריך 10.08.22 עבור שימוש חורג לבית מלון כך שיתקבל מלון בן 5 קומות מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון, הכוללים:
השלמת עבודות פיתוח, גינון ריצוף ושתילת עצים, וסיום עבודות גמר בחזיתות שטרם הושלמו – טיח וחיפויים.

2. בהסתמך על חוו"ד שימור , לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק, בכפוף לחוו"ד יועץ בטיחות"

מידע: 25-00124 רישוי: 26-0694 ת.בניין: 0010-007

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	כל התנאים הנוגעים לעצים שניתנו בהיתר קודם תקפים גם בהיתר זה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור גורם עירוני לעמידת בדרישות שיפוץ המבנה

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים קודמים מס': 18-0375 ו- 22-0825

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	25-0927	**תאריך הגשה**	13/05/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית**	

כתובת	**יהודה הלוי 111, אנגל 14**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	80046/7	**תיק בניין**	0006-111
מס' תב"ע	2268, 2650ב	**שטח המגרש**	519.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירו	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	בן נון אלון	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מיופה כח מטעם המבקש	גור אוזן	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, בצומת הרחובות יהודה הלוי ואנגל, בן 2 אגפים עבור 9 יח"ד וחנות, כמפורט:

- **<u>חפירת 3 קומות מרתף</u>: עבור 17 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים ולדירות הקיימות) , במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי. ובנוסף: בקומת מרתף 1-: 2 מאגרי מים וחדר משאבות, חדר מוני חשמל, גרעין מדרגות.**
- **<u>בקומת הקרקע</u>: שינויי פנים כולל שינויים בחזיתות ותוספת שטח עבור הסדרת החנות הקיימת, 2 יח"ד ותוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז בחזית הצד המערבית.**
- **<u>בקומות שנייה ושלישית קיימות</u>: שינויי פנים כולל שינויים בחזיתות ותוספת שטח עבור הסדרת 4 יח"ד וממ"ק בכל קומה. 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ויח"ד 1 ללא מרפסת.**
- **<u>תוספת קומות רביעית וחמישית חדשות</u>: עבור 4 יח"ד וממ"ק בכל קומה. 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ויח"ד 1 ללא מרפסת.**
- **<u>תוספת קומת גג חלקית</u>: עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.**

- **<u>במפלס הגג העליון</u>: שטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומת הגג החלקית, 15 פאנלים סולאריים ו-20 מעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה למפלס זה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- **<u>בכל הבניין</u> :תוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות פרט למפלס קומת הגג החלקית, שחזור מעקות מקוריים במרפסות, ופתחים מקוריים.**
- **<u>בתחום המגרש</u> :תכנית פיתוח שטח לרבות הסדרת נישות למתקנים טכניים: גישה למעלית מתקן החניה במרווח צדדי מערבי עם גישה דרך רחוב אנגל בזיקת הנאה למעבר כלי רכב עם הבניין הסמוך בכתובת אנגל 12, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.**

סה"כ בבניין לאחר תוספת המבוקשת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בשני אגפים, עבור 19 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות), 1 יחידות מסחר.

מצב קיים:

מבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, בצומת הרחובות יהודה הלוי ואנגל, בן 2 אגפים עבור 9 יח"ד וחנות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		13	1934	לבניין 3 קומות בשני אגפים עבור 9 יח"ד סה"כ בפינת הרחובות יהודה הלוי ואנגל
		1398	1934	לשינויים פנימיים בקומת הקרקע - הסדרת חנות בקומת הקרקע בפינת הרחובות.
		379	1938	היתר בניה להקמת חדר הסקה במרתף, שינויים פנימיים ותוספת מרפסות.
		1334	1941	התקנת מקלט להגנה

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של מר מלר הרש ובניהול החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ והבקשה חתומה ע"י מיופה כח החברה.

בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

תוספות בניה בהתאמה לתכנית 2268 - לב העיר, 2650 ב' – תכנית שימור

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: **לפי 2268** **לפי 2650ב'**	5 קומות תוספת קומת דירות גג סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.	קיימות 3 קומות מבוקש להוסיף 2 מלאות + קומת גג חלקית. סה"כ 5 קומות + גג חלקית	
זכויות בנייה:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי 2331: שטחים עיקריים - **בקומות הקיימות** **בקומות החדשות** **לפי 2650ב'**	81מ"ר – השלמת קומה בתוך קווי הבניין המותרים 3X קומות + 246 מ"ר בקומה טיפוסית קיימת בהיתר (בנוי קיים) 3X קומות =738 מ"ר סה"כ: 819 מ"ר קומות חדשות תוספת 2 קומות במסגרת קווי הבניין המותרים – 230 מ"ר 2X 460 = מ"ר. סה"כ: 1279 מ"ר +39 שחרור שטחי ממ"דים בקומות הקיימות + 2 ממ"קים בגודל של 26 מ"ר בקומות החדשות סה"כ: 1344 מ"ר בנייה על הגג בנסיגה של 2.5מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.	1320.78מ"ר בהתאם	
צפיפות **לפי 2268:**	ב- 5 הקומות הראשונות לפי שטח דירה ממוצע של 75 מ"ר= 17 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת. ---------- סה"כ 18 יח"ד		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי 2650ב'	תוספת יחידות דיור מעבר לאמור בתוכניות התקפות תותנה באישור היחידה לשימור ובלבד ששטח דירה חדשה לא יפחת מ-75% מהשטח ההמוצע לפי התוכניות התקפות (= כ-56מ"ר)	19יח"ד. שטח דירה נוספת בהתאם.	
בנייה על הגג לפי תכנית 2650 ב': נסיגה קדמית: **גובה בנייה (נטו):**	2.50 מ' 2.70 מ' אלא אם גובה הבנייה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ') הוראה מיוחדת מתירה תוספת בנייה מאחור, בעורף המבנה גובה הבנייה בגג לא תעבור את גובה חדר המדרגות הקיים. ניתן להסב את שטח חדר הכביסה על הגג לשטח עיקרי למגורים והתאמת גובהו לתקנות 2.5 מ' נטו. הגישה לגזוזטרה הבנויה במפלס העליון של הגג תשמר לכל דיירי הבניין ותירשם כרכוש משותף לפי תקנה 27 לחוק.	בהתאם 2.95מ' מבוקשת תוספת יח"ד בצמוד לגרעין המדרגות הקיים בנסיגות הנדרשות בחזיתות הקדמיות ובהצמדה לחזיתות הצד... גובה בהתאם. בהתאם.	באישור השימור. ניתן לאשר.
תנאים והגבלות בעבודות במבנה לשימור	תותר התקנת קולטי שמש מתחת למפלס המעקה הבנוי בגג שטוח. דודי מים יוצנעו בכל מקרה בתוך המבנה. לא תותר הריסת התקרות וחדרי המדרגות הקיימים במבנה, למעט תקרת קומת המרתף. לא יותרו שינויים בחזיתות הקדמיות של המבנה	בהתאם בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובחלקים הקדמיים של חזיתות הצד. בחזיתות אחרות פתחים חדשים ימוקמו מתחת לפתחים קיימים	בהתאם בהתאם	

בנייה מתחת למפלס הכניסה - 2650ב' תתכנית השימור, ע'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	בבניין המשמש למגורים: קומת מרתף אחת בלבד+ קומות מרתף נוספת תחתונה שתשמש רק לדיירי בניין לצורך חנייה בלבד.	3 קומות מרתף. שימושים בהתאם.	
זכויות בנייה	תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, בהיקף המבנה לשימור = 360 מ"ר *שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות.	מוצעת קומת מרתף אחת בתכסית של כ- 278 מ"ר . שבחלקה חורגת מקונטור הבנייה בקומת הקרקע עבור מערכות טכניות לבניין וחניה.	ניתן לאשר על פי הוראות תכנית השימור.
גובה קומות וקוי בניין	גובה קומות וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית ע'1	בהתאם	
שימושים	חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים.	חדרים טכניים וחנייה.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אוורור/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		

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 67.5 % מן המרווח המותר
2	בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 17 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי
3	הגבהת גובה קומה ה מ 2.7 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.3 מ'
4	בנייה בהמשך קונטור הבניין בקומות ג'- ה'.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסומים לגבי הבלטת מרפסות בחזית אינה רלוונטי שכן תכנית השימור מאפשרת הקמת מרפסות חדשות בקונטור הקיימות.
2	ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לטובת העמקת קומות המרתף לטובת גובה מפלס 1- 2.5 מ' החריגה בקומות לטובת מתקן החנייה ניתנת לאישור בהתאם לתוכנית השימור.
3	אינה הקלה. המבוקש בהתאם לתכנית השימור.
4	אינה הקלה. המבוקש בהתאם לתכנית השימור.

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 06.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.08.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 18.1.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 14.1.26</u>

הבקשה כוללת : תוספת 9 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 9 יחידות הקיימות בבניין לשימור לפי תב"ע 2650ב

דרישת התקן:
9.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
9 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מידע: 22-03029 רישוי: 25-0927 ת.בניין: 111-0006

מתוכנן:
17 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים ולדירות הקיימות) , במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
0 מקומות חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים
מתכנן תנועה מוחמד מנסור

הערות:
1. נגישות כלי רכב למתקן חניה וממנו מתוכנן דרך מעבר ברוחב 3.0 מי בין 2 מגרשים הסמוכים בכתובת אנגל 12 ו - 14 תוך הריסת גדר בין 2 חלקות ורישום זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב.

2. לא מתוכננים חניות לרכב דו גלגלי כי במגרש הבנוי אין מקום.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.09.2025

בית משותף ובו 18 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
2 מכלי אשפה כתומים בנפח 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
יש להמיר את 2 המכלים הכתומים בעגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר. החדר המוצג יכול להכיל את כלי האצירה הנדרשים.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 30.06.2024

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 41,004.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 37,504.00 ₪ ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.09.2025

חוות דעת אדריכלית תינתן על די מחלקת השימור.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות לבן	9.00	40.00	6.00	כריתה	6,333.00
2	הדר	2.00	10.00	1.00	כריתה	
3	תות לבן	9.00	30.00	5.00	כריתה	4,750.00
4	ברכיכיטון צפצפתי	9.00	30.00	5.00	כריתה	6,786.00
5	וושינגטוניה חסונה	5.00	50.00	3.00	כריתה	2,160.00
6	הדר	4.00	10.00	2.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	וושינגטוניה חסונה	8.00	50.00	3.00	כריתה	3,456.00
8	תות לבן	9.00	20.00	6.00	כריתה	2,111.00
9	מיש דרומי	4.00	15.00	2.00	כריתה	
10	הדר	4.00	30.00	4.00	שימור	4,411.00
11	וושינגטוניה חסונה	5.00	50.00	1.00	כריתה	2,880.00
12	וושינגטוניה חסונה	9.00	50.00	3.00	כריתה	5,184.00
13	וושינגטוניה חסונה	9.00	50.00	3.00	כריתה	5,184.00
14	וושינגטוניה חסונה	5.00	50.00	2.00	כריתה	2,160.00
15	ברכיכיטון צפצפתי	5.00	30.00	3.00	שימור	8,482.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 04.12.2024)
המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נבנה טרם נהרס

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 03.11.2024)
חו''ד לתיק ורוד

31/10/2024
כ"ט תשרי תשפ"ה

יהודה הלוי 111 אנגל 14 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכל שמואל שפרינסקי בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה יבוצעו השינויים בהתאם למפורט בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה, אלמנטים היסטוריים כדוגמת מעקות, מדרגות, ספי חלונות וכד' יישארו בהתאם למקור מבחינת פרטים אדריכליים וחומרים.

- 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 פריטים 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 טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות 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 וכ"ו. 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 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 האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום
שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות,מעקות,חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני 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 לעקרם או לגדעם.
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

<u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>

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

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- פילר

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"קים/ממ"ד, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 13.05.2025)

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" 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 15.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 78 בגוש שומא 6936 בבעלות פרטית

חלקה 7 בגוש 80046 בהסדר 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.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 19.05.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
1. יש להציג תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת עי אגף התנועה ומחלקת דרכים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, בצומת הרחובות יהודה הלוי ואנגל, בן 2 אגפים עבור 9 יח"ד וחנות,
סה"כ בבניין לאחר תוספת המבוקשת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בשני אגפים, עבור 19 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות), 1 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:
- **בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 17 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.**

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: אלמנטים היסטוריים כדוגמת מעקות, מדרגות, ספי חלונות וכד' יישארו בהתאם למקור מבחינת פרטים אדריכליים וחומרים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה

#	התנאי
	למעבר ושימוש משותף במתקן חניה בין החלקות 7 ו -6 בגוש 80046
7	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	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
6	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,004.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	רישום זיקת הנאה למעבר משותף לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין החלקות 6 ו - 7 בגוש 80046
10	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
12	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 "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	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

#	התנאי
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות התיק 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.
9	אישור רשות הכבאות
10	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 הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, בצומת הרחובות יהודה הלוי ואנגל, בן 2 אגפים עבור 9 יח"ד וחנות,
סה"כ בבניין לאחר תוספת המבוקשת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בשני אגפים, עבור 19 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות), 1 יחידות מסחר.

מידע: 22-03029 רישוי: 25-0927 ת.בניין: 111-0006

כולל ההקלות הבאות:

- **בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 17 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.**

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: אלמנטים היסטוריים כדוגמת מעקות, מדרגות, ספי חלונות וכד' יישארו בהתאם למקור מבחינת פרטים אדריכליים וחומרים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במתקן חניה בין החלקות 7 ו -6 בגוש 80046
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
6	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,004.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	רישום זיקת הנאה למעבר משותף לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין החלקות 6 ו - 7 בגוש 80046
10	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל

#	תנאי
	אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
12	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	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	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות התיק 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.
9	אישור רשות הכבאות
10	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 הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0486	**תאריך הגשה**	03/06/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**חיות פרץ 22**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6904/110	**תיק בניין**	0076-022
מס' תב"ע	2331, 2650ב, 2710, 2720, 9017, ג, ע, תמ"א/1	**שטח המגרש**	527.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבנר טפר בנינים בע"מ	פן אלכסנדר 21, תל אביב - יפו 6964123
בעל זכות בנכס	אילנה לוי	חדרה 11, תל אביב - יפו 6209511
עורך ראשי	דורון יעקב מינין	שדרות דוד המלך 1, תל אביב - יפו 6495301
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	רם טפר	פן אלכסנדר 21, תל אביב - יפו 6964123

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

תוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור, שהינו בניין לשימור לפי תכנית 2650ב' הכוללים :

- **<u>מתחת למפלס הכניסה</u> :חפירת בור מתקן החניה ותכנונו מחדש. בור חניה בעומק של עד 8.15מ'- ממלס הכניסה הקובע עבורמקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים. 10**
- **<u>בקומת הקרקע</u> :שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות והריסת 2 מרפסות בחזית הצפונית עבור תוספת מעלית לרכב בחזית הקדמית בתוואי הבניין עם כניסה מרחוב חיות פרץ, והסדרת 3 יח"ד בקומה כל אחת כוללת ממ"ד. סגירת 2 מרפסות קיימות בחזית האחורית.**
- **<u>ב-2 הקומות הקיימות</u> : שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות והריסת 2 מרפסות בחזית הצפונית עבור הסדרת 3 יח"ד כל אחת כוללת ממ"ד, סגירת 2 מרפסות בחזית האחורית.**
- **<u>על הגג הקיים, תוספת קומות 4 ו- 5</u> :הריסת הבניה הקיימת על הגג ותוספת 2 קומות חדשות ובהן 6 יחידות דיור (3 יח"ד בקומה) כל אחת עם ממ"ד. ל-2 יח"ד בנוסף מרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית.**
- **<u>תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית)</u>:עבור 2 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד. 1 יח"ד עם מרפסת גג ו-1 יח"ד עם 2 מרפסות גג.**
- **<u>במפלס הגג העליון</u>:בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות פרטיות משטח יח"ד בקומה 6, 11 מערכות סולריות, 11 דודי אגירה ו-12 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- **<u>בחצר</u> :נישות למתקנים טכניים, גינון, נטיעות, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, הסדרת גרם מדרגות במרווח הצד הצפוני לירידה למתקן החניה, תוספת נישה לאשפה, מד מים, פילר חשמל וגז בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.**
- **<u>בכל הבניין</u> :תוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת גרם המדרגות הקיים, תוספת פירים טכנים במבואה הקומתית**

סה"כ מבוקש בבניין: 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור (9 יח"ד קיימות+ 8 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור בקומה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1386	1934	ההיתר המקורי לבניין בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור

בעלויות:

הנכס הרשום בבעלות פרטית של בעלים יחיד. בעל הנכס חתום על הבקשה

התאמה לתב"ע 2720+2331 2650ב', אזור לב העיר- בניין לשימור

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	מתכנית 2720+2331: 5 קומות מתכנית 2650ב': קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין **קדמי לרחוב פרץ חיות** **צדדי צפוני** **צדדי דרומי** **אחורי** **קו בניין לממ"ד**	 4.00 מ'. 3.60 מ' 3.60 מ'. 5.00 מ' לפי תכנית 2331 3.00 מ' אחורי / 2.00מ' צדדי לפי תכנית 2650ב'- בסך הזכויות המותרות	 2.20מ' קיים. ניתן לאשר. 1.94מ' קיים. ניתן לאשר. משתנה. עד 1.53מ' קיים. ניתן לאשר. 2.88מ' קיים. ניתן לאשר. 3.03מ' עבור ממ"ד. 1.94מ' ביישור עם קו קיר קיים.	בהתאם להוראות סעיף 12.1.3.ב בתכנית 2331 ובהתאם לנספח ד סעיף 1 בתוכנית השימור ובאישור מחלקת השימור. ניתן לאשר בניה בהמשך לקונטור המבנה הקיים.
זכויות בניה **ב-3 הקומות הקיימות**	 91.50מ"ר – השלמת קומה בתוך קווי הבניין המותרים X3 קומות +		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ב-2 הקומות החדשות **קומת גג חלקית**	221.83 מ"ר בקומה טיפוסית קיימת בהיתר X3 קומות =665.49 מ"ר + 38 מ"ר 114 = X3מ"ר – מרפסות קיימות סה"כ: 870.99 מ"ר קומות חדשות תוספת 2 קומות במסגרת קווי הבניין המותרים – 263 מ"רX2 = 789 מ"ר. סה"כ: 1660.00 מ"ר +ממ"דים מינימליים. תכנית 2650 ב': קומת גג בשטח המתקבל על ידי נסיגה של 2.50 מ' ממעקה הגג+ ממ"דים. לפי מדידה גרפית כ-231 מ"ר+ ממ"דים	שטחים בהתאם. נסיגה בהתאם. שטח בהתאם.	
מס' יחידות מותר	56.62 מ"ר לקומה 5X = 1293.10 מ"ר / 75 = 17 דירות	17 יח"ד.	
גובה במטרים	לפי תכנית 2650 ב' נטו- 2.70 מ' ברוטו - 4.50 מ'	נטו: 2.48מ' ברוטו 4.50מ'	
שימושים	מגורים	מגורים	
בנייה מתחת למפלס הכניסה לפי 2650ב'	קומות: קומה אחת+ 3 קומות חניה גובה: 4.50 מ' נטו בקומה העליונה 3.00 מ' נטו בקומות התחתונות תכסית: בהיקף קומת הקרקע כ- 281.76 מ"ר	חניה ב-2 מפלסים גובה כל מפלס בהתאם תכסית בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קווי בניין: בהתאם לתכנית ע'1 עד גבול המגרש	 בהתאם	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.92 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הגבהת גובה קומה בניה על הגג מ 2.7 נטו מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3 נטו מ'
4	בניית בריכה בקומת הגג הטכני לשימוש דירת הגג
5	הגבהת גובה כולל מעקה הגג בקומת הבניה על הגג מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
6	העברה וניוד שטחים בין הקומות
7	בניית יחידות דיור עצמאיות בקומת הבניה על הגג
8	בניה בקומות החדשות בקונטור המבנה הקיים ותוספת מרפסות בקונטור המבנה הקיים מעבר לקווי בניין
9	בניית משטח מרוצף בקומת הקרקע מעבר לקו בניין
10	בניית גגון בטון בקומת הבניה על הגג
11	בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, צידי
12	בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/קידמי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.6 מ'
13	בניית מרתף למתקן חניה אוטומטי בחריגה מקונטור המבנה וחריגה מקווי בניין, עד לגבול המגרש

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית ובאישור מחלקת השימור.
2	אינה הקלה כי אם יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38.
3	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובאישור מחלקת השימור.
4	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובאישור מחלקת השימור.
5	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובאישור מחלקת השימור.
6	ניתן לאשר לשם שיפור התכנון ובמסגרת השטחים הקיימים.
7	אינה הקלה. בהתאם להוראות התוכנית.
8	אינה הקלה. בהתאם להוראות התוכנית.

#	התייחסות
9	אינה נדרשת.
10	ניתנת לאישור באישור מחלקת השימור.
11	ניתן לאשר, באישור תנועה וחניה ובאישור מחלקת השימור לשם תפקוד הבניין. המעלית אינה מתרוממת מעל פני השטח.
12	ניתן לאשר, באישור תנועה וחניה ובאישור מחלקת השימור לשם תפקוד הבניין. ובהתאם להוראות התוכנית.
13	ניתן לאשר בהתאם להוראות התוכנית.

תאריך הודעה אחרונה: 23/03/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרון רוזנבלט - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	הבקשה בסעיף 1 להקלה בענין הממד בבליטה מקו בנין צידי ממרחק של 3.6 למרחק 192 הנו חמור. הדבר יוצר מצב של קרבה יתרה לחדר השינה, חוסר פרטיות, חושך וירידה משמעותית בערך הנכס שלנו.
2	אמנון ברלב - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	הבקשה בהיתר מבקשת הגבהת הבניין מעבר להיתר. אני גר בקומה העליונה בבורוכוב 9 ובניה של בניין גבוה יותר פוגעת בערך דירתי ובאיכות דירתי ואינה הגונה
3	אמנון ברלב - ת.ד. 14, תל אביב - יפו 6326315	הגבהת קומה ה' מ2.7 מטר ל 3 מטר והגבהת קומה ה' מ 4 מטר ל 4.5 מטר. תפגע בפרטיות שלי ותוריד את ערך הנכס שכן הבנין יהייה יותר גבוה מהבניין שלנו הצמוד (אני גר בקומת הגג)
4	אסף וינשטיין - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	לפי הבקשה, מרחק הממ"דים החדשים שיבנו מתקרבים לקו הבנין שלי באופן ניכר, ממרחק של 3 מטרים למרחק של 1.9. אני מתנגד מהטעם שזה יפגע בפרטיות ויוריד את ערך הדירה.
5	אפרת נחמני - חיות פרץ 21, תל אביב - יפו 6326232, תומר מאירמן - חיות פרץ 21, תל אביב - יפו 6326232	נציגי ועד בניין פרץ חיות 21 להלן עיקרי התנגדותם: 1. על פי הבקשה, מתוכננות תוספות רבות של הקלות. שינויים אלה צפויים להאריך משמעותית את תקופת הבנייה, דבר אשר יגרום להפרעות ממושכות לדיירי הבניין ולסביבה. 2. בניית יחידות דיור נוספות תוביל לעלייה במספר התושבים באזור, דבר שעלול להחריף את מצוקת החניות ולפגוע בשקט האזורי ובאיכות חיי השכונה. 3. התכנון כולל הקמת בריכה לשימוש דירת הגג, אשר עלול להוות מוקד למפגעי רעש – בין אם במסגרת מסיבות או פעילות חברתית אינטנסיבית – דבר שאינו תואם את אופיו השקט של השכונה. 4. הוספת מרפסות מעבר לקווי הבניין, אשר עלולה לקרב את הבניין אל דיירי הבניין הקיים, תגרום לפגיעה בפרטיותם ולהרגשה של חשיפה מיותרת. 5. הפקעת חנייה ציבורית ברחוב לטובת כניסה לחנייה.
6	ברוריה סממה - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	הבקשה שהוגשה פוגעת בי באופן ישיר, שכן הבניין המתוכנן ייצור מבט ישיר אל חדר הרחצה בדירתי, באופן המהווה פגיעה

#	מתנגדים	נימוק
		ממשית בפרטיותי. בנוסף, ככל שיוקם בניין במרחק כה קצר מביתי, חדר זה יסבול מירידה משמעותית בכמות האור הטבעי ובאיכות התאורה. לבסוף, רכשתי את הדירה זה עתה, והקמת בניין עם מבט ישיר כה משמעותי – ובפרט אל חדר הרחצה – צפויה להביא לירידת ערך ממשית של הנכס.
7	יעל אהרון - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	אני מבינה שמרחק הממ"דים החדשים שיבנו מתקרבים לקו הבנין שלנו באופן ניכר. ממרחק של 3 מטרים למרחק של 1.9. בתור בעלת דירה וחצר בבניין בבורוכוב 9 אני מתנגדת לחלוטין לשינוי הזה!
8	יעל רוזנבלט אהרון - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	הבקשה בסעיף 1 להקלה בעניין הממ"ד, בבליטה מקו בניין צידי – ממרחק של 3.6 מ' למרחק של 1.92 מ' – הינה חריגה חמורה.הדבר יוצר קרבה יתרה לחדר השינה שלנו ולחצר שלנו, פוגע בפרטיות, גורם להחשכה, ומביא לירידה משמעותית מאד בערך הנכס שלנו!
9	ליאור אהרון - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	אנחנו גרים בבניין הצמוד מצד דרום לבניין המדובר. הבקשה בסעיף 1 להקלה בעניין הממ"ד, בבליטה מקו בניין צידי – ממרחק של 3.6 מ' למרחק של 1.92 מ' – הינה חריגה חמורה. הדבר יוצר קרבה יתרה לחדר השינה שלנו ולחצר שלנו, פוגע בפרטיות, גורם להחשכה, ומביא לירידה משמעותית בערך הנכס שלנו.
10	ליאור אהרון - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	מרחק הממ"דים החדשים שיבנו מתקרבים לקו הבנין שלנו באופן ניכר. ממרחק של 3 מטרים למרחק של 1.9. קיצור המרחק פוגע לי מהותית בפרטיות ויוריד לי את ערך הדירה משמעותית.
11	ניקולא מבג'יש - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315, שפרה פנטנוביץ - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	חדר השינה שלנו פונה לכיוון פרץ חיות 22. קיצור המרחק בין הבנינים, יגרום לאובדן פרטיות טוטאלי, חוסר יכולת לפתוח חלונות, להרים תריסים. חוסר באוויר ובאור. חוסר שמירה על המרחק המינמאלי הנדרש יגרום לפגיעה משמעותית בערך הדירה. מבקש להיצמד לכל החוקים ללא חריגות, חוקים אלו נועדו לשמור על תנאי המחיה מינימלים בין בשכנים בשטח כה צפוף.
12	ניקולא מבגיש - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315, שפרה פנטנוביץ - בורוכוב 9, תל אביב - יפו 6326315	הבקשה להקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין ובנייתו במרחק 1.92 מ, בלבד במקום 3.6 המותר, הנה פגיעה חמורה בפרטיות שלנו. חדר השינה והרחצה שלנו פונים לכיוון פרץ חיות 22. יש לנו חלונות בחדר זה, אשר לא נוכל לפתוח כלל. הקרבה היתרה לא תאפשר כל אפרות לפרטיות, הכל יהיה חשוף, כל קול ישמע. בנוסף הקרבה תגרום לחוסר אור ואוויר משמעותיים. כל זה יגרמו לאובדן ערך משמעותי לנכס שלנו. בנייה בקומות החדשות ותוספת מרפסות מעבר לקו הבניין שוב תהווה הפרה בוטה של הפרטיות שלנו, אובדן אור וירידה בערך הנכס. החוקים נוצרו בכדי לשמור על יחסי שכנות בריאם ולאפשר חיים בפרטיות ונינוחות המתקבלים על הדעת בעיר. יש כאן בקשה חריגה מאד בהתיחס לפרטיות, אור, אוויר . ערך הנכס יפגע עד מאד.

#	מתנגדים	נימוק
13	ניר אלעד - ת.ד. 74231, תל אביב - יפו 6326315	דירתי צמודה לבנייין המיועד לבנייה וחלונותיה היחידים פונים אליו. אישור הבקשה לצמצם את המרחק בין הבניינים ל- 1.9 מטר יסתום ויחסום את האור והאוויר לדירתי ויפגע קשות באיכות החיים בה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה.	מומלץ לא לקבל
2	המבוקש הינו בהתאם לגובה הבניינים העתידי בכל האזור.	מומלץ לא לקבל
3	המבוקש הינו בהתאם לגובה הבניינים העתידי בכל האזור. הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
4	המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה.	מומלץ לא לקבל
5	1. הטענה אינה נכונה. 2. המבוקש הינו במסגרת הצפיפות הניתנת לאישור מכח התוכנית. 3. בריכת שחיה אינה עתידה להוות מטרד חריג בנוף העירוני. לכל הפרעה ניתן לפנות למוקד העירוני. 4. המרפסות המבוקשות הינן בהתאם לתוואי מרפסות הקיימות. 5. המבוקש הינו בהתאם למדיניות העיריה ואושר בידי מחלקת ההתנועה העירונית.	מומלץ לא לקבל
6	הקלות אשר אושרו במסגרת הבקשה הינן הקלות אשר יש להם הצדקה תכנונית לצורך תכנון מיטבי. הבניה הינה בהתאם לקונטור הבנין הקיים אשר ניתן לאשר על פי התוכניות החלות ותוכנית השימור כמפורט מעלה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
7	המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה.	מומלץ לא לקבל
8	המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
9	ההקלה מבוקשת בנוגע לחזית הצפונית של הבנין. ההתנגדות אינה ענייינית.	מומלץ לא לקבל
10	המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
11	הקלות אשר אושרו במסגרת הבקשה הינן הקלות אשר יש להם הצדקה תכנונית לצורך תכנון מיטבי. הבניה הינה בהתאם לקונטור הבנין הקיים אשר ניתן לאשר על פי התוכניות החלות ותוכנית השימור כמפורט מעלה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
12	הקלות אשר אושרו במסגרת הבקשה הינן הקלות אשר יש להם הצדקה תכנונית לצורך תכנון מיטבי. הבניה הינה בהתאם לקונטור הבנין הקיים אשר ניתן לאשר על פי התוכניות החלות ותוכנית השימור כמפורט מעלה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
13	הקלות אשר אושרו במסגרת הבקשה הינן הקלות אשר יש להם הצדקה תכנונית לצורך תכנון מיטבי. הבניה הינה בהתאם לקונטור הבנין הקיים אשר ניתן לאשר על פי התוכניות החלות ותוכנית השימור כמפורט מעלה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 01.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 01.07.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 15.6.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 15.6.26</u>
בתאום עם צוות שימור - אדרי עדי רוז
הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 22-0719 שניתן לתוספת יחידות דיור בבניין לשימור לפי תב"ע 2650ב

הבקשה כוללת : תוספת 8 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:
8.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים

מתוכנן:
10 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

חוות דעת:
מתקן חניה מתוכנן בתוך המבנה , כאשר הכניסה כלי רכב למתקן מתוכננת תוך מעבר של 3 שערים.
נתנה המלצה להסדר חניה המתוכנן ע"י אדריכלית צוות שימור מבנים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.06.2026

אין שינוי בתכנון האשפה או בכמות יחידות הדיור מהיתר 20220719

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.12.2025

אין עצים בוגרים במגרש. ולא מבוקשים עצים לכריתה
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 18.12.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין המבוקש טרם התחילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 16.12.2025)
חו''ד לתיק ורוד

<u>פרץ חיות 22 - מבנה לשימור</u>
<u>חוו"ד מח' שימור להיתר בניה, 11.12.25</u>

המבנה תוכנן ע"י משרד המהנדסים "פ. סורפין את מ. בן שאול". בניין בן שלוש קומות בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים.
בית קריינר לשימור מתוקף תכניות לב העיר ותכנית השימור 2650ב', המבנה ממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו "העיר הלבנה".

היום מבקשים בקשה חדשה לתכנית הכוללת: תוספת 2 קומות בקונטור וקומת גג חלקית בנסיגה, מעלית, ממ"דים, חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה ושינויים פנימיים בתוך קונטור הדירות הקיימות, תוספת מרתפי חניה, תא קליטה למתקן חניה אוטומטי יהיה מתוך הבניין (בחלקו הצפוני של המבנה בסמוך לפינה), זהו מבנה "ר" החובק חצר, בהתאם לכך תשאר החצר הקדמית של המבנה פנויה ומגוננת, גובה ברוטו של קומת גג בנסיגה לא יעבור 4.5 מ', תוספת חמישית לחוק התכנון יחול על המבנה בכל הנוגע למיקום וגודל פתחים, מעקות מרפסות, מעקות ח. מדרגות, רוחב ושטח מבואות וחדרי מדרגות.

מח' שימור ממליצה על הבקשה המוצעת בתנאי שימור כל חזיתות המבנה בהתאם למקור, בהתאם לתיק התיעוד, להנחיות ש.מ.מ. ומח' השימור.

- 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.

<u>נושאים לתאום עם מח' השימור לפני קבלת היתר:</u>

- השלמת תיק תיעוד (סקר נופי, סקר הנדסי, סקר גוונים)
- תאום סופי של תוספת הבניה, כולל: חזיתות, חומרי גמר, הצללות כל הפתחים, מערכת פתחים וגיאומטריה.
- תאום תכנית פיתוח שטח מפורטת הכוללת: ריצופים, נטיעות, מיקום מתקניים טכניים וכו'.
- מערכת גדרות ושערים
- מערכת פתחים לדוגמא, (כולל הצללות) מבנה היסטורי ותוספת חדשה
- מערכת גוונים ותאורה בחזיתות המבנה
- המשך חדר מדרגות היסטורי
- הצגת פתרון לאוורור מאולץ לגג המבנה
- פירוט טבלת חומרי גמר
- השלמת מידות ופרטים בגרמושקה

- 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 פריטים 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 טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות 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 וכ"ו. 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 האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.
- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות,מעקות,חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני 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 לעקרם או לגדעם. 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: <u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>
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.

- 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"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

אדר' עדי רוז, מח' שימור

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 15.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר באותו תוואי (מצ"ב מייל של אור גולן - מנהל מדור התרי בניה לפילר חשמל)
ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
נכסים - (ע"י שירה כהן 24.12.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 110 בגוש 6904 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס חתום על כך שאין שימוש בעוגנים בפרויקט

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור, שהינו בניין לשימור לפי תכנית 2650ב'.

סה"כ מבוקש בבניין: 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור (9 יח"ד קיימות+ 8 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.92 מ' במקום 3.6 מ' המותר**
- **הגבהת גובה קומה בניה על הג מ 2.7 נטו מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3 נטו מ'**
- **בניית בריכה בקומת הגג הטכני לשימוש דירת הגג**
- **הגבהת גובה כולל מעקה הגג בקומת הבניה על הגג מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'**
- **העברה וניוד שטחים בין הקומות**
- **בניית גגון בטון בקומת הבניה על הגג**
- **בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, צידי**
- **בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/קידמי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.6 מ'**
- **בניית מרתף למתקן חניה אוטומטי בחריגה מקונטור המבנה וחריגה מקווי בניין, עד לגבול המגרש**

2. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה, בהתאם לגובה הבניינים העתידי בכל האזור, במסגרת הצפיפות הניתנת לאישור מכח התוכנית. בריכת שחיה אינה עתידה להוות מטרד חריג בנוף העירוני. לכל הפרעה ניתן לפנות למוקד העירוני, המרפסות המבוקשות הינן בהתאם לתוואי מרפסות הקיימות. בהתאם למדיניות העיריה ואושר בידי מחלקת ההתנועה העירונית. יתר הטענות הינן קנייניות.

3. 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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#	התנאי
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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	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 הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: חוות דעת הצוות לבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות ו-3 יחידות דיור, סך הכול 9 יחידות דיור.
שמעון ברנשטיין: שמנו לב שנשמטו התנאים זאת אומרת, הם מופיעים במחשב, אבל בהדפסה הם לא מופיעים בעצם על התנאים בתנאי למתן היתר תנאים בהיתר, בתחילת עבודות והתנאים לתעודת גמר טוב אז אנחנו מתקנים את ההחלטה שלנו או לא מתקנים הם נמצאים.
ליאור שפירא: אנחנו מציינים בהחלטה את התוספת כפי שעכשיו הוגדרה בעל פה כחלק מההחלטה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור, שהינו בניין לשימור לפי תכנית 2650ב'.

סה"כ מבוקש בבניין: 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור (9 יח"ד קיימות+ 8 יח"ד חדשות)
כולל ההקלות הבאות:

- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.92 מ' במקום 3.6 מ' המותר**
- **הגבהת גובה קומה בניה על הג מ 2.7 נטו מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3 נטו מ'**
- **בניית בריכה בקומת הגג הטכני לשימוש דירת הגג**
- **הגבהת גובה כולל מעקה הגג בקומת הבניה על הגג מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'**
- **העברה וניוד שטחים בין הקומות**
- **בניית גגון בטון בקומת הבניה על הגג**
- **בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, צידי**
- **בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/קידמי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.6 מ'**
- **בניית מרתף למתקן חניה אוטומטי בחריגה מקונטור המבנה וחריגה מקווי בניין, עד לגבול המגרש**

2. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בקו הבניה הקיימת, ובהתאם להוראות התוכנית החלה, בהתאם לגובה הבניינים העתידי בכל האזור, במסגרת הצפיפות הניתנת לאישור מכח התוכנית. בריכת שחיה אינה עתידה להוות מטרד חריג בנוף העירוני. לכל הפרעה ניתן לפנות למוקד העירוני, המרפסות המבוקשות הינן בהתאם לתוואי מרפסות הקיימות. בהתאם למדיניות העיריה ואושר בידי מחלקת ההתנועה העירונית. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות

#	תנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	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 הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1359	**תאריך הגשה**	26/09/2024	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**המכבי 13**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7226/82	**תיק בניין**	0081-013
מס' תב"ע	2363, 2720, 9009, 9087, ג, תמ"א/1, תמ"א3/38	**שטח המגרש**	598.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מן המכבי בע"מ	אלוני ניסים 12, תל אביב - יפו 6291926
בעל זכות בנכס	רפאל בלומנפלד	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	אסף שחם	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	רון צבי	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	דליה כהן	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	דיאנה דואק	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	כרמלה יפתחי	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	יעקב וינברג	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	פנחס צבי	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	אורי ביבי	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	עדנה הורן	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	דורית אליאל רושיאנו	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	רוני צבי	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	רינה רביד	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	יוסף סיבוני	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	אגודת היכל התלמוד בית מדרש גבוה לתורה	המכבי 13, תל אביב - יפו 6329317
בעל זכות בנכס	ישיבת שפת אמת	המכבי 13, תל אביב - יפו 6425454
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה נחום	אלוני ניסים 12, תל אביב - יפו 6291926

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד ומשרד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, הכוללים:
1. <u>בקומת הקרקע הקיימת</u>: שינויי פנים עבור תוספת שטח ליחידת הדיור הצפונית, הריסת גרעין המדרגות הקיים ותוספת שטח להסדרת גרעין מדרגות כללי חדש, שינויי פנים כולל תוספת שטח וממ"ד ליחידות הדיור הדרומית והמזרחית בקומה.
2. <u>קומות א' ו- ב' הקיימות</u>: הריסת גרעין המדרגות הקיים ותוספת שטח להסדרת גרעין מדרגות כללי

מידע: 22-02405 רישוי: 1359-24 ת.בניין: 013-0081

חדש, ששינויי פנים עבור תוספת שטח ותוספת מסתור כביסה ליחידת הדיור הצפונית, שינויי פנים כולל תוספת שטח וממ"ד, תוספת מסתור כביסה ותוספת מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ליחידת הדיור המזרחית, תוספת שטח, ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ליחידת הדיור הדרומית (2 מרפסות גזוזטרה לדירה. פתיחת מרפסות הגזוזטרה שנסגרו ללא היתר בחזית הקדמית.
3. <u>תוספת קומה ג' חדשה</u>, בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 3 יח"ד. 1 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית, 1 יח"ד ם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
4. <u>תוספת קומה ד' חדשה</u> בתוואי קומה ג', עבור 3 יח"ד. 2 יח"ד עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם חדר מחוזק ומסתור כביסה בחזית האחורית.
5. <u>קומה ה', גג חלקית חדשה</u> עבור 2 יחידות דיור, כל אחת עם חדר מחוזק, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
6. <u>על הגג העליון</u>: 2 בריכות ב-2 שטחי גג פרטיים עבור יחידות הדיור בקומה ה' עם מדרגות עליה פרטיות משטח הדירות.
7. <u>בכל קומות הבניין</u>: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת גרעין מדרגות חדש ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. 13 קולטי שמש בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
8. ב<u>חצר</u>: הריסת פרגולה וגגון אסבסט בחזית הצד הצפונית, שינויים בפיתוח השטח, גינון נטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישה לבלוני גז במרווח האחורי בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, נישה לאצירת אשפה בחזית הצד המזרחית וארון מוני מים בחצר משק בחזית הצד המערבית.

סה"כ יתקבל בניין בן 17 יח"ד (מתוכן 9 קיימות + 8 חדשות) בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		309	1932	לבניין בן קומה 1 עבור 3 יח"ד.
		610	1932	לבניין קומה ב' עבור 3 יח"ד. סה"כ בניין בן 2 קומות עבור 6 יח"ד.
		792	1932	לבניין קומה ג' עבור 3 יח"ד. סה"כ בניין בן 3 קומות עבור 9 יח"ד.
		1108	1932	לבניין מחסן בחצר וגדר בחזית הבניין.
		1492	1933	לשינוי ממחסן לחדר כביסה.
		179	1938	להגדלת גזוזטראות בקומות ב' ו-ג' ותוספת גזוזטראות בקומות א' ב' ו-ג'
				הוצג היתר עם חותמת הועדה המקומית למשרד בקומת הקרקע (בשינוי ליחידת הדיור בחזית הקדמית), לא ברור מספר ההיתר ושנת האישור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי 9 חלקות משנה באמצעות כתב יפוי כח חתום שהוגש.

לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ובוצע פרסום לפי סעיף 149 והתקבלה התנגדות בעל תת החלקה שאינו חתום על הבקשה.

התאמה לתב"ע (2363, 2720 - לב העיר, תמ"א 38 - מדיניות והגבלות רובע 5-6 ובהתאמה לתכנית המופקדת רובע 5-6 בתחום אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	תכנית 2720 : 5 קומות לפי תמ"א 38: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית 50% - השלמת הבניה לגובה עפ"י התכנית הראשית ובנוסף 50% בקומת הגג. התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: **קדמי** **מערבי:** **צדדיים:** **אחורי:** **לממדים:** **צדדי:** **אחורי:** **התאמה למופקדת:** **לממדים:**	עפ"י תכנית 2363 4.00מ' 3.60מ' 5.00מ' 2.00מ' 3.00מ' רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור הבניין במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטה מינימלית מעבר לקווי הבניין המותרים בתוכנית המאושרת. במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית התקפה. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר	1.63מ' קיים צפוני: כ-1.72מ' (2.00מ' קיים+0.30 חיזוק.)ניתן לאשר. דרומי: כ- 1.82מ' (2.10מ'קיים+0.30מ' חיזוק) ניתן לאשר 4.98מ' קיים 2.00מ' ממ"ד 3.00מ' ממ"ד בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חריגה עד 2.0 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3.0 מ' מגבול המגרש האחור	בהתאם.	
תוספת זכויות בנייה: שטח המגרש 598 מ"ר	קווי הבניין בסך 3 קומות קיימות 261.86מ"ר =3 X 785.58מ"ר + 85מ"ר מחוץ לקוי בניין בהיתר 3 X קומות = 255מ"ר + ממ"דים (9X12.5 מ"ר=112.5 מ"ר) = 1,153.08מ"ר מתמ"א 38: 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית 50% התאמה למופקדת: לא יעלה על 200% מהשטח הקיים / 390% משטח המגרש (=2,332.2מ"ר). הקטן מבינהם	מבוקשות 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית 50% מבוקש שטח של 1975.36מ"ר.	חריגה מה-200% יצא לפרסום.
צפיפות: מתכנית ובהתאמה למופקדת:	מספר יחידות הדיור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 3 יח"ד בכל קומה + תוספת 2 יח"ד על הגג לפי מפתח של 70 מ"ר = סה"כ: 8 יחידות דיור חדשות.	8 יח"ד חדשות	
גובה קומה: מתכנית ובהתאמה למופקדת:	כגובה קומה טיפוסית (כ-3.50מ') ולא יעלה על 3.40מ'	3.40מ'	
קומת הגג תכסית **נסיגות**	מתמ"א 38: עד 50% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות. (כ-130מ"ר) 3.00 מ' לחזית	כ-130מ"ר 4.56מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הקומה	4.50 מ'	4.50מ'	
ברוטו	5.00מ'	4.50מ'	
התאמה למופקדת: תכסית:	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית ובכפוף לנסיגות כמפורט.	בהתאם.	
נסיגות:	תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' בקו החזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות.	בהתאם.	
גובה:	גובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'.	בהתאם.	
מרפסות	בחזית הקדמית באזור ההכרזה: לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות. בקומות התוספת ניתן הוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. בחזית האחורית, מרפסות חדשות: הבלטה לא תעלה על 1.60מ' שטח מרפסות הבולטות מקוי בניין לא יעלה על 14מ"ר שטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12מ"ר ליח"ד.	בהתאם בהתאם 1.60מ' עד כ-11.4מ"ר בהתאם	
התאמה למופקדת:	בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בהתאם.	

הנחיות העיצוב באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים . לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום , צורה , אורך , גובה , כרכוב , סינר וכד ' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין . לא יותר עיבוי רצפת המרפסת	בהתאם	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית . גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי , עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אוורור/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	X		
דודי אגירה	X		
מזגנים	X		
מסתורי כביסה	X		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 1.65 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת המלך גורג עד צומת טשרניחובסקי

#	הקלה
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי דרומי וצפוני ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי מזרחית ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית דרומית וצפונית
5	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
6	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 17 יח"ד
7	הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון צפון ודרום
8	הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד
9	הבלטת מרפסות החזית אחורית, עד 3.00 מגבול מגרש
10	פטור מעמידה בתקן חניה
11	הבלטת מרפסות בקומות ד,ה בהתאם למרפסות קיימות בקומות א-ג במבנה הקיים.
12	ניוד שטחים בין הקומות
13	הוספת בריכה בקומת הגג
14	הקמת מאגר מים וחדר משאבות בקומת מרתף במרווח קווי הבניין ע ל 2 מטר
15	הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקו הבניין הקיים עד 60 סנטימטר
16	הבלטת מרפסות בקו בניין צידי מבוקש 3.0 מ' במקום 3.6 מ' מותר
17	הגבהת קומת גג חלקית ל-3.5 מ' במקום 2.5 מ'
18	חריגה מתכנית 4320 המופקדת לעניין אחוזי בניה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה נדרשת. זהו קו הבניין הקיים.
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	אינה נדרשת, הקומה מכת תמ"א 38.
5	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
6	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
7	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
8	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע ציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
9	אינה נדרשת. בחזית האחורית המרפסות מבוקשת בהתאם להוראות החלות.
10	אינה נדרשת. בבקשה מאושר פתרון חלופי להסדר 8 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי
11	אינה נדרשת בהתאם להוראות התוכנית.
12	לא מבוקש ולא רלוונטי
13	ניתן לאשר את הבריכה המבוקשת בהתאמה לתכנית המופקדת.
14	לא מבוקש ולא רלוונטי
15	אינה נדרשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה
16	לא מבוקש ולא רלוונטי
17	אינה נדרשת, הקומה מכת תמ"א 38.
18	ניתן לאשר בכפוף לסעיף 97(ב) לחוק תו"ב ולאישור המחוז, ניתן תנאי להוצאת היתר.

תאריך הודעה אחרונה: 10/07/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסף שחם - עין יהב 39, עין יהב 8682000	המתנגד הינו בעל דירה מס' 9 בקומה השלישית של הבניין. להלן עיקרי התנגדותו: 1) במסמכי הבקשה ובפרסום הבקשה מצוין כאילו בבניין הקיים יש 9 יחידות מגורים. בפועל בבניין קיימות 8 דירות מגורים ובנוסף להן 2 חנויות. 2) נוסח מסמכי הבקשה, מטעה לחשוב, כאילו שתי החנויות הינן דירת מגורים אחת, למרות שמדובר בכלל בשתי חנויות נפרדות (אשר באחת מהן בית מלאכה) 3) ממסמכי הבקשה עולה כאילו מעל דירה המתנגד קיימת תקרה. בפועל, החלל מתחת גג הרעפים, שמעל דירת המתנגד, פתוח ומהווה חלק מדירת המתנגד. בחלק מהחלל קיימת עליית גג (בחלל הגג מעל הדירות האחרות בקומה קיים בוידעם לכל אחת מהדירות), וכן, חלל המטבח והמגורים מגיע גם הוא עד גובה הרעפים). 4) הבקשה אינה מתארת כראוי את העובדה שהקרקע תחת החנות תיחפר באופן שגובה חלל החנות, יאפשר בניית גלריה, שמשמעותה הגדלת שטח הדירה. 5) הבקשה אינה מתארת את הריסת החלונות במרפסת החזית של דירת המתנגד, והפיכת מרפסת החזית הסגורה ע"י חלונות זכוכית למרפסת פתוחה. למותר לציין, כי הריסה כאמור תקטין את שטח חלל דירת המתנגד בכל השטח שיוצא ממנה 6) מסמכי הבקשה אינם מתארים את כל העבודות ההריסות וההבניה שהמבקשים מעוניינים ו/או יידרשו לבצע בדירת המתנגד לצורך הוצאת התכנית אל הפועל, כגון: - בניית עמודים ו/או קירות בחללי דירת המתנגד. - הותרת עמוד במרכז חלל הדירה.(פגיעה בשימושים בדירה, בעיצובה באופייה ובערכה) - הריסת קירות נוספים בחללי דירת המתנגד. בנוסף על שני הקירות המסומנים להריסה. - הריסת החלונות במרפסת החזית של דירת המתנגד, והקטנת שטח הדירה. - שינוי מבנה דירת המתנגד לצורך תמיכה בממ"דים ובבריכה שמתוכננים מעל דירת המתנגד. - הריסת עליית הגג הקיימת בדירת המתנגד כאמור לעיל והקטנת שטח דירת המתנגד. - הנמכת התקרה מעל חלל המטבח והסלון, כאמור לעיל, המהווה כשלעצמה גם פגיעה באופי העיצובי של דירת המתנגד. - הריסת תשתיות מים, חשמל, תאורה, ביוב, מיזוג אויר וכד', הן בעליית הגג, הן מתחת עליית הגג והן ביתר חדרי דירת המתנגד. - פגיעה בריצוף דירת המתנגד, לצורך ו/או עקב ביצוע העבודות הנ"ל ו/או איזה מהן, עד כדי צורך לרצף מחדש את כל דירת

#	מתנגדים	נימוק
		המתנגד. - יודגש, כי ביצוע עבודות כאמור, יפגע גם בכל יתר מתקני הדירה, לרבות המטבח והכלים הסנטרים, הארונות הקירות הריצוף והתשתיות. - הלכה למעשה יהיה צורך בתכנון, בניה ושיפוץ של כל דירת המתנגד, מא'- ועד ת', וזאת למרות שדירת המתנגד שופצה כדירת מעצב, לרבות ריצוף גלוסקא וכד'. 7) מבוקש לבנות תוספת בשטח של 1,100 מ"ר. 8) הבקשה אינה עונה על דרישות הדין וההלכה בעניין חיזוק הבניין, בכלל, וחיזוק דירת המתנגד, בפרט. 9) בבקשה אין פתרון מיגון לכל הדירות, בכלל, ואין פתרון מיגון לדירת המתנגד, בפרט. 10) מעל חלל דירת המתנגד המבקשים מעוניינים לבנות, ללא תמיכה, בכלל, וללא תמיכה מספקת. חלל דירת המתנגד, שנבנתה לפני כ- 90 שנה, אינו יכול להחזיק את כל המשקל. 11) המבקשים אינם רשאים ואינם יכולים להיכנס לדירת המתנגד ו/או לפגוע בדירתו לצורך בניה ו/או שינוי מבנה דירת המתנגד, ובוודאי שלא ללא הסכמתו. 12) על מנת, שניתן יהיה לממש את התכנית מושא התנגדות זו, יהיה צורך לעשות פגיעה ושימוש בזכויותיו הקנייניות של המבקש בדירתו, לרבות פגיעה ממשית בזכויות המתנגד. 13) מימוש התכנית, יגרום לפגיעה פיסית וכלכלית משמעותית בדירת המתנגד. 14) התכנית אינה מגלה כל תועלת כלכלית למתנגד. 15) התכנית והסכם התמ"א אינם שוויוניים בתמורות המוצעות לדיירי הבניין.
2	אסף שחם - עין יהב 39, עין יהב 8682000	המתנגד הינו בעל דירה מס' 9 בקומה השלישית של הבניין. זהה להתנגדות מס' 1
3	איתן אודנץ - רש"י 18, תל אביב - יפו 6329435	שלום. בכוונת בעלי דירות בניין רש"י 18 במשותף עם בעלי בניין רש"י 20 לעבור תהליך פינוי בינוי בעזרת "חברת עזרה ובצרון." וממתינים לאישור הועדה לרובע שלנו. בקשת ההתנגדות על דעת כל בעלי הדירות של בניין רש"י 18 ת"א (בכתב) כמו כן על דעת בעלי בניין רש"י 20 ת"א. יתכן שבהמשך יצטרפו לתוכנית פינוי בינוי גם בעלי הדירות של רש"י 24-22. ההתנגדות שלנו נובעת מכך שחריגת בניה בחלק האחורי של בניין מכבי 13 תצמצם את שטח הבנייה במגרש שלנו ובכך תקטין את שטח דירות התמורה בתוכנית פינוי בינוי.
4	אסף שחם - דובנוב 25, תל אביב - יפו 6436916	מצ"ב התנגדות מפורטת, שאלה עיקריה:- 1. הנתונים בבקשה ובמסמכים הנלווים לה מוצגים באופן חסר, שונה מהמציאות, טועה ומטעה. 2. הבקשה אינה עונה על דרישות הדין ודרישות התכנון והבניה, בכלל, וביחס לדירת המתנגד בפרט. 3. מדובר בבקשת סרק להיתר, אשר אינה ניתנת למימוש, ועל כן יש לעכב הדיון בה. (פגיעה בזכויות הקניין של המתנגד, סיכון, פגיעה והריסת דירתו, פגיעה בזכויות הבניה שלו,

#	מתנגדים	נימוק
		ובזכויותיו בחצר). בעוד שיתר הדירות יחוזרו ויגדלו בעשרות ומאות אחוזים, דירת המתנגד תיחלש ותקטן בעשרות אחוזים. פירוט נימוקי ההתנגדות - בהתנגדות ובחוות"ד המצ"ב.
5	עו"ד צחי הרבון -	בא כוח התמנגד אסך שחם. טענות ההתנגדות זהות לטענות התנגדותו מס' 1,2 ו-4.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1) 2) על פי היתרי בנייה בתיק הבניין בבניין 9 יחידות מגורים. לא נמצא היתר עבור יחידות המסחר המדוברות. כן נמצא היתר עבור משרד והוא מצוין במסמכי לתיק הבניין. 3) הבקשה מוצגת על פי היתרי הבניין הנראים במערכת. באם צורך חלל גג הרעפים לדירת המתנגד לא נמצא היתר הבניה עבור כך. 4) בבקשה לא מבוקש מרתף - הטענה אינה מובנת 5) בבקשה לא מבוקש שינוי בחזית הבניין, לא מבוקשת פתיחת מרפסות אלא מוצגות מרפסות פתוחות בלבד. בבקשה המאושרת (אשר תוקנה במהלך הליך הרישוי) לא מבוקשים שינוים בידרות המתנגד כלל. 6) בבקשה לא מתוארים כל השינויים המדוברים בטענות המתנגד, לא מובן מדוע מתנגש לעבודות שלא מבוקשות. 7) הטענה נכונה, בוצע תיקון בטרם שיבוץ לדיון. 8) 9) 10) הבקשה מוגשת בליווי יועץ יציבות מורשה ובחתימתו. הטענות אינן נכונות. 11) הבקשה הוגשה בחתימתם של רוב בעלי חלקות המשנה (9 מ-10) וקיימת היתכנות קניינית לבקשה. 12) 13) 14) 15) הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.	מומלץ לקבל חלקית
2		מומלץ לקבל חלקית
3	הפרסום בנוגע לצמצום קן הבניין האחורי הינה ליידוע בלבד מכח תמ"א 38. בפועל לא מבוקש צמצום המרווח האחורי מעבר לבניין הקיים כיום. הטענה אינה ענינית.	מומלץ לא לקבל
4	1. הבקשה הוגשה על גבי תכנית מדידה עכשוית ותקפה. הוצגו היתרי בנייה המאוששים את המוצג בבקשה. 2. הטענה אינה נכונה, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התחלות ונמצא כי עומדת בהן. 3. הטענה הינה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
5	בהתאם להתייחסות להתנגדויות 1,2, ו-4 שהוגשו.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28.04.2026

הבקשה כוללת:

מידע: 22-02405 רישוי: 1359-24 ת.בניין: 0081-013
תוספת קומות ובהן 8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 9 יחידות דיור ו - 17 מ"ר הקיימים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:
8 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקומות חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר :
8 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת :
במגרש הבנוי אין מקום להסדר החניות הנדרשות, לכן פתרון להסדר חניה לרכב פרטי יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **8** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.05.2026

במוצג 5200 מיום 19.1.26 מוצג אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 02.04.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4,523.90 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים ע"ס 1,723.90 ₪ ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.04.2025

מתוכנן ממ"ד חדש
יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון למגירה 6200 את האישור המקוון של פיקוד העורף.
מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 28.10.2025

הוצגו אופניים בחלק האחורי של המגרש. כמו כן בלוני גז.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 08.03.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	9.00	50.00	4.00	שימור	9,189.20
2	בוהיניה מגוונת	6.00	20.00	4.00	כריתה	1,357.20
3	אזדרכת מצויה	7.00	40.00	5.00	כריתה	3,166.70
4	אילנטה בלוטית	7.00	10.00	5.00	כריתה	
5	תות לבן	6.00	16.00	6.00	כריתה	
6	אילנטה בלוטית	7.00	10.00	5.00	כריתה	
7	תות לבן	8.00	60.00	5.00	שימור	14,250.30
8	ברכיכיטון אדרי	6.00	30.00	4.00	שימור	7,351.30

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 02.05.2024)

המבוקש טרם בנוי
טרם נהרס

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 16.05.2023)

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

ביוב - (ע"י אירינה חומיאקוב 15.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר באותו תוואי חיבור ביוב - תקין הערה: "

מידע: 22-02405 רישוי: 24-1359 ת.בניין: 0081-013
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 16.05.2024)

המלצה לתת היתר
במגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

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

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 רויטל ללוש 09.05.2023)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד ומשרד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.
סה"כ יתקבל בניין בן 17 יח"ד (מתוכן 9 קיימות + 8 חדשות) בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

כולל ההקלות הבאות:
- **הוספת בריכה בקומת הגג**

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי דרומי וצפוני ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי מזרחית ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר**
- **הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע**
- **הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 17 יח"ד**
- **הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון צפון ודרום**
- **הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 8 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

על פי היתרי בנייה בתיק הבניין בבניין 9 יחידות מגורים. לא נמצא היתר עבור יחידות המסחר המדוברות. כן נמצא היתר עבור משרד והוא מצוין במסמכי לתיק הבניין. הבקשה מוצגת על פי היתרי הבניין הנראים במערכת. באם צורך חלל גג הרעפים לדירת המתנגד לא נמצא היתר הבניה עבור כך. בבקשה לא מבוקש שינוי בחזית הבניין, לא מבוקשת פתיחת מרפסות אלא מוצגות מרפסות פתוחות בלבד. בדירת המתנגד התבצע תיקון במהלך הליך הרישוי ולא מבוקשים שינוי פנים כלל. בבקשה לא מתוארים כל השינויים המדוברים בטענות המתנגד, לא מובן מדוע מתנגד לעבודות שלא מבוקשות, הבקשה מוגשת בליווי יועץ יציבות מורשה ובחתימתו. הבקשה הוגשה בחתימתם של רוב בעלי חלקות המשנה וקיימת היתכנות קניינית לבקשה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.
הפרסום בנוגע לצמצום קן הבניין האחורי הינה ליידוע בלבד מכח תמ"א 38. בפועל לא מבוקש צמצום המרווח האחורי מעבר לבניין הקיים כיום. הטענה אינה ענינית.
לעניין הטענה לחריגה מאחוזי הבנייה הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לסטות מהתוכנית המופקדת בנושא זה ולאשר הבנייה בתוך הנפח המבוקש בהתאמה לתוכנית שהוועדה המחוזית מבקשת לאשר.

4. לאחר שהתבצע פרסום לפי סעיף 97(ב) לחוק תו"ב לעניין אי התאמה לתכנית המופקדת לעניין אחוזי הבניה ולא התקבלו התנגדויות הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לסטות מהתוכנית המופקדת ולאשר הבנייה בתוך הנפח המבוקש בהטבה לתוכנית שהוועדה המחוזית מבקשת לאשר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

מידע: 22-02405 רישוי: 24-1359 ת.בניין: 0081-013

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	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	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
7	הריסה בפועל של הגדר חורגת לדרך לחלקה 82 בגוש 7226

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
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,523.90 ₪.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201900801 על כל 26 סעיפיה.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

שמעון ברנשטיין: מדובר בקשה שהוגשה מכוח רובע 5 לתוספות בנייה היא הוגשה בתפר שבה בעצם בהתאם לרובע 5 הייתה התייחסות אחוזית שלא ניתן לבנות מעל 200%, זה כבר השתנה, כשזה עבר למחוז - זאת אומרת, המחוז רוצה להפוך את זה לבנייה נפחית כמו ברובע 3 ו-4, ולכן אנחנו אפשרנו להם לצאת לפרסום לסוגיה הזאת של מעל 200%, נעשה

פרסום - פשוט לא נכנס פה בדרפט, אני רוצה רק לציין שנעשה פרסום אנחנו רוצים להכניס את זה בדרפט, אנחנו מבקשים בעצם להמליץ בכפוף לאישור המחוז לפי סעיף 97 ב' ובהחלטת הוועדה בחוות הדעת למחוק את סעיף 4, ובעצם רשמנו שהתקבלה טענת התנגדות בנוגע לשטחים אנחנו מאשרים את זה בהתאם לפרסום שזה נעשה.
ליאור שפירא: אז מה ההבדל?
שמעון ברנשטיין: הייתה התנגדות שאומרת שהם בנו מעל השטחים שניתן לאפשר, ואז הוצאנו אותם לפרסום והפרסום הזה בעצם יהיה תואם בסוף את תוכנית רובע 5, לאפשר את השטחים האלה ואז בעצם אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות בסעיף 4 בחוות הדעת.
ליאור שפירא: אז התיקון שאתה אומר זה לא שאנחנו קוראים את זה, זה להפך, אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות בסעיף 4.
שמעון ברנשטיין: נכון. אוקי.
מיטל להבי: אז להוציא את הפער בין רחק לבין אחוזים, בדרך כלל?
תמיר קהילה: רחק זה מסגרת אבל.
מיטל להבי: מה שהוא אמר כרגע.
אודי כרמלי: אחוז זה מה שאת קובעת בסוף.
מיטל להבי: אבל מה שהוא אמר כרגע, זה שניתן לתת לו קצת יותר, בגלל שעברנו לשיטת חישוב ברחק במקום שיטת חישוב באחוזים.
שמעון ברנשטיין: לא, זה לא מה שאמרתי, אני אמרתי שהשיטה עברה מאחוזית לנפחית כמו ברובע 3 ו-4, זה אומר שיש קוי בניין ומרימים את מספר הקומות בתוך קווי הבניין, זה נפח. אחוזים זה יכול עד 200% עד 300% לא לעבור את זה, זה שונה.
אודי כרמלי: רחק ואחוזים זה אותו הדבר, מה שיוצא במגרש.
מיטל להבי: אני טועה אם לוקחים את ה-200% ופורסים אותו נגיד ליותר גובה ופחות תכסית כי זה אחוזים ולוקחים את הנפחית אם יוצא אותו מטראז'.
שמעון ברנשטיין: יש הבדלים, ההערה של ה-200% שניתנה ברובע 5 ו-6 בתוספות בנייה זה שלא ניתן לבנות מעל 200% מהקיים. נגיד, אם יש 200 מ"ר אפשר עוד 200 מ"ר זה הכל, ואז בעצם נפחית ההיפך הם יכלו להגיע ליותר זכויות כי זה ממש כפול 5 קומות, אז הם יכולים לקבל יותר זכויות.
הראלה אברהם אוזן: זאת אומרת בעצם אתה מציע בסעיף 3 בחוות דעת מהנדס הוועדה שהוא מתייחס לבחינת ההתנגדויות להוסיף משפט, משהו כמו להתנגדות לעניין חריגה מאחוזי הבנייה הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לסטות מהתוכנית המופקדת בנושא זה ולאשר הבנייה בתוך הנפח המבוקש בהתאמה לתוכנית שהוועדה המחוזית מבקשת לאשר.
שמעון ברנשטיין: נכון.
הראלה אברהם אוזן: ואת סעיף 4, פה לכתוב את ההמלצה שלנו לוועדה המחוזית בעקבות הפרסום שנעשה לפי סעיף 97 לחוק.
שמעון ברנשטיין: נכון, ובעצם למחוק גם את סעיף 4 פה שאומר שאנחנו קיבלנו את ההתנגדות כי בעצם אנחנו כבר לא מקבלים אותה זאת.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את התוכנית בהתאם, עם התיקונים כפי שנאמרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד ומשרד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.
סה"כ יתקבל בניין בן 17 יח"ד (מתוכן 9 קיימות + 8 חדשות) בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

כולל ההקלות הבאות:
- **הוספת בריכה בקומת הגג**

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי דרומי וצפוני ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי מזרחית ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר**
- **הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע**
- **הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 17 יח"ד**
- **הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון צפון ודרום**
- **הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 8 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:
על פי היתרי בנייה בתיק הבניין בבניין 9 יחידות מגורים. לא נמצא היתר עבור יחידות המסחר המדוברות. כן נמצא היתר עבור משרד והוא מצוין במסמכי לתיק הבניין. הבקשה מוצגת על פי היתרי הבניין הנראים במערכת. באם צורך חלל גג הרעפים לדירת המתנגד לא נמצא היתר הבניה עבור כך. בבקשה לא מבוקש שינוי בחזית הבניין, לא מבוקשת פתיחת מרפסות אלא מוצגות מרפסות פתוחות בלבד. בדירת המתנגד התבצע תיקון במהלך הליך הרישוי ולא מבוקשים שינוי פנים כלל. בבקשה לא מתוארים כל השינויים המדוברים בטענות המתנגד, לא מובן מדוע מתנגד לעבודות שלא מבוקשות, הבקשה מוגשת בליווי יועץ יציבות מורשה ובחתימתו. הבקשה הוגשה בחתימתם של רוב בעלי חלקות המשנה וקיימת היתכנות קניינית לבקשה. יתר הטענות הינן קנייניות. יובהר כי הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.
הפרסום בנוגע לצמצום קן הבניין האחורי הינה ליידוע בלבד מכח תמ"א 38. בפועל לא מבוקש צמצום המרווח האחורי מעבר לבניין הקיים כיום. הטענה אינה ענינית.

4. להתנגדות לעניין חריגה מאחוזי הבנייה הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לסטות מהתוכנית המופקדת בנושא זה ולאשר הבנייה בתוך הנפח המבוקש בהטבה לתוכנית שהוועדה המחוזית מבקשת לאשר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

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	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	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	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
7	הריסה בפועל של הגדר חורגת לדרך לחלקה 82 בגוש 7226

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,523.90 ₪.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201900801 על כל 26 סעיפיה.
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.

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	25-1239	**תאריך הגשה**	23/07/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה, תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה**	

כתובת	**ז'בוטינסקי 112**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/1300	**תיק בניין**	0194-112
מס' תב"ע	151, 3729א, 50, 511, איי, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	666.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי 147	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	כרמלה כץ	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	דניאל פרידמן	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	הנרי וינפס	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	יואב פרידמן	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	יהונתן פרידמן	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	אורן בן בסט	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	מוני גלאובך	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	נתן שלמה רוטקר	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	ענת הר אבן	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	ניצן תגרי	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	אסתר ריטה שפירא	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	גדעון פרידמן	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	נאוה לאונר	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	עליזה ממן	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
בעל זכות בנכס	דניאל גיל כראל	ז'בוטינסקי 112, תל אביב - יפו 6219804
עורך ראשי	יובל רודיס	צה"ל 20, גבעתיים 5337004
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מיופה כח מטעם המבקש	אלעד חיים שמרלינג	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג, שחיזוקו נדרש לצורך רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור. הכולל:

- **<u>במרתפים</u>: 29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), 3 מקומות חניה לאופנועים, ב - 3 קומות מרתפי חניה. ובנוסף: <u>בקומת מרתף 3-</u>: 3 מחסנים דירתיים, חדר משאבות. <u>בקומת מרתף 2-</u>: 4 מחסנים דירתיים מאגר מים. <u>בקומת מרתף 1-</u>: מחסן דירתי, ח. שנאים ומאגר מים.**
- **<u>בקומת הקרקע</u>: לובי, ח. אשפה, נישה לבלוני גז ו- 3 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור**

כביסה וחצר מוצמדת במרווחי הצד של המגרש.

- **<u>בקומות 1,2:</u> בכל קומה, 4 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה. מעברים ומבואות משותפים.**
- **<u>בקומות 3,4,5,6</u>: 3 יח"ד בכל קומה. 2 יח"ד עם עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות פתוחות ומקורות.**
- **<u>בקומה 7</u>: 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחלקן, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחות.**
- **<u>בקומה 8 (קומת הגג החלקית)</u>: 2 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה. מעברים ומבואות משותפים.**
- **<u>במפלס הגג העליון</u>: גנרטור, 19 פאנלים סולאריים, 26 מעבים, בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- **<u>בחצר</u>: רמפת ירידה לחניון מרחוב ז'בוטינסקי במרווח הצד המערבי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד והאחורי. נישות לשחרור עשן מרתפים וחדר שנאים בצמוד לגדר צד מערבית, ונישה לגמל מים בצמוד לגדר צד מזרחית.**
- **בכל קומות הבניין: פירי תשתיות, גרעין מדרגות ו-2 מעליות.**

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג,

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1015	1969	לבניין בית בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג
		19950373	1995	הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד ל-32 מ"ר ובניית פרגולה מעץ בצמוד לחדר הנ"ל. לחדר צמודה מרפסת גג מרוצפת. על הגג העליון-סידור מערכת סולרית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה.
הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כוחם של בעלי 10 חלקות משנה.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	8+קומת גג חלקית	8+קומת גג חלקית	
שטחי בניה	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התוכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים.	ע"פ עורך הבקשה - מוצעים 25% שטחי שירות	
קווי בניין: **קדמי:** **לרח' ז'בוטינסקי** **צדדיים** **אחורי**	 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	3.00 מ' בהתאם.	
מרפסות: **קווי בניין למרפסת:** **שטח:**	 קידמי לרחוב ז'בוטינסקי הבלטה של עד 1.60 מ' מקו הבניין אחורי: הבלטה של עד 1.60 מ' מקו הבניין עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.	 1.60 מ' 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. בקומה 7 מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית ששטחן יותר מ-14מ"ר. השטח העודף ממוקם בתוך קוי בניין ומחושב כשטח עיקרי - בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ממוצע המרפסות בהתאם.	
מס. יחידות דיור	90 מ"ר 32.82=2,954.12/90 סה"כ מותרות 33 יח"ד	28 יח"ד - בהתאם למותר.	
גובה קומה: **קומות:** **קומת גג:**	 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מעקה. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעליות ומדרגות בלבד.	 3.30 מ' 4.50 מ' 4.80מ' בפיר המעלית.	
קומת גג חלקית: **נסיגות ממעקה הגג** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	 נסיגה קדמית של 3.00 מ' נסיגה אחורית של 2.00 מ' 4.50 מ' כולל גובה מעקה כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	 נסיגה קדמית של 3.00 מ' נסיגה אחורית של 2.00 מ' 4.50 מ' 4.80מ' בפיר המעלית.	
מצללות : **שטח** **בינוי ומיקום** **נסיגות ממעקה הגג** **גובה**	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	 בהתאם בהתאם בהתאם 3.00מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרווחי קורות המצללה	בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם.	
מסתורי כביסה **עיצוב המסתורים**	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזית הבניין בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ'/ אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	בהתאם. בהתאם בהתאם	
מתקנים סולאריים	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הידור בבניין	מוצעים 19 פאנלים סולאריים עבור 28 יח"ד. נטענה הצהרת יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	
מיקום דודי מים	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון	בהתאם	
מזגנים	כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון ובמסתורי הכביסה.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 + 4 במידה ונדרשים שטחים נוספים לתפקוד הבניין	3 קומות מרתף	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניה, מתקנים טכניים, חדר שנאים מאגרי מים. מחסנים דירתיים.	
גובה	עד 4.00 מ'	קומה (1-) : 3.59 מ' קומה (2-): 2.65 מ' קומה (3-): 2.70 מ'	
תכסית **חלחול**	85% לפי תמ"א 34 ותכנים 3729 א' = 566.1מ"ר מינימום 15%	תכסית מרתף בהתאם. חלחול בהתאם.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		

	כן	לא	הערות
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		

הערות נוספות:

1. **המגרש בתחום תכנית בהכנה לתוספת שימושים ברובע 4 וחלים עליו תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק לפיהם לא ינתנו היתרי בניה מלבד מספר מקרים.**
ביום 4.12.24 התקיים דיון בוועדה המקומית בו הוצג מיפוי מגרשים מוחרגים בהתאם לשלבי רישוי שונים, המגרש לא נכלל ברשימה.
תיק המידע לבקשה נמסר בתאריך 26/12/2024 ובו לא מצויינים התנאים המגבילים החלים על המגרש.
עם זאת, הדיון במחוז בו הוחלט על קביעת התנאים נערך בתאריך 31.3.2025 והבקשה המקוונת להיתר נקלטה ביום 1.4.2025.
בהתאם לתקנות רישוי בניה, תקנה 23(ג) יחולו המגבלות אף שלא פורטו בתיק המידע.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 08.02.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.02.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.2.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 3.2.26</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 28 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
28.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
29 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:
0.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

מידע: 24-01975 רישוי: 25-1239 ת.בניין: 112-0194

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.66** 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 ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 07.01.2026

בבית משותף, ובו 28 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.03.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1122 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
כריתת עץ מספר 5 עבור כניסת לרמפת החניה
סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.01.2026

ע"פ תכנית במוצג 2500 מתאריך **3.2.26**
התכנון מאושר והתיקונים מולאו

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.01.2025

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.
המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש בונגה	7.00	17.00	4.00	שימור	2,976.00
2	פלומריה ריחנית	4.00	12.00	4.00	כריתה	
3	יוקה דרומית	4.00	16.00	1.50	כריתה	
4	פלפלון דמוי-אלה	7.00	17.00	6.00	כריתה	
5	פלפלון דמוי-אלה	7.00	22.00	4.00	כריתה	1,122.00
6	פלפלון דמוי-אלה	8.00	11.00	4.00	כריתה	
7	פלפלון דמוי-אלה	5.00	19.00	6.00	שימור	558.00
8	ברוש מצוי	2.00	38.00	4.00	שימור	11,426.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 13.05.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - תוכנית עם החיבורים הקיים נמצאת במפל (באישור אור גולן)
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.04.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 1300 בגוש 6213 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.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 08.05.2025)
המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג, שחיזוקו נדרש לצורך רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור.
שכן, המגרש בתחום תכנית בהכנה לתוספת שימושים ברובע 4 וחלים עליו תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק על פיהם לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

שמעון ברנשטיין: ישנה תוכנית בהכנה לתיקון לרובע 4 שדורשת ב-4 רחובות להפוך אותם לחזיתות מסחריות. רחוב ז'בוטינסקי הוא אחד מהם, רשום פה פשוט את התאריכים מבחינת מתי היה 77 ו-78 והם הגישו את הבקשה אחרי. זה אומר שאנחנו לא יכולים לאפשר את הבקשה הזאת.
ליאור שפירא: אז למה הם הגישו את הבקשה, כי הם רוצים ללכת למחוז?
שמעון ברנשטיין: ערר אולי.
ליאור שפירא: ומה קורה אם הם מבקשים ערר, אם יש שם 77 ו-78?
לירון שחר: 77 ו-78 בסמכות הועדה המחוזית, הם יכולים לפנות למועצה הארצית להגשת ערר, כל הרואה את עצמו נפגע מתנאים מגבילים.
ליאור שפירא: איך הם יכולים להחליט שיש 77 ו-78, שלא החלטנו טוב?
לירון שחר: הבקשה תואמת לרובע 4.
ליאור שפירא: מדובר על חזיתות מסחריות.
שמעון ברנשטיין: נכון.
ליאור שפירא: התוכנית הזאת הם עשו חזית מסחרית להבנתי?
לירון שחר: הם לא.
שמעון ברנשטיין: רשום לך במהות הבקשה מהם תכננו.
לירון שחר: כתוב בקומת הקרקע יש 3 יחידות דיור, אין פה מסחר, ולפי התוכנית החלות אין פה מסחר, יש פה תוכנית רובע 4 שהמגרש הזה בייעוד מגורים, והתוכנית עכשיו שנמצאת בהכנה לפני הפקדה במחוז, היא תוסיף את המסחר בקרקע.
ליאור שפירא: אנחנו לא מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו-2 חדרי יציאה על הגג, שחיזוקו נדרש לצורך רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור.
שכן, המגרש בתחום תכנית בהכנה לתוספת שימושים ברובע 4 וחלים עליו תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק על פיהם לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

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	24-0177	**תאריך הגשה**	04/02/2024	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**בן יהודה 236**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/78	**תיק בניין**	0025-236
מס' תב"ע	3616א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	**שטח המגרש**	546.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן-שלום בבן יהודה 236 בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	בן יהודה 236 בע"מ	בן יהודה 236, תל אביב - יפו 6350102
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 24.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 16.08.2026
הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 126 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
27.52 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
27.52 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:
במסגרת ועדת הערר גובש הסדר פשרה - בנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון מוסקם על הצדדים כי העוררת תחויב בתשלום קרן חניה עבור 15.52 מקומות חניה בלבד, אשר אותם ממילא לא ניתן היה להתקין במגרש על פי הבקשה להיתר הבניה מושא הערר ואילו עבור יתר מקומות החניה שהועדה המקומית דרשה לבטל במסגרת הסדר זה לא יגבה
ממנה קרן חניה.

המלצה:
לאשר השתתפות בקרן חניה עבור עבור **15.52** מקומות חניה בהתאם להסדר פשרה שהוגש בין הצדדים במסגרת ערר תא1163/0925/ אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 11.8.2

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2024
כלי אצירה מוצעים:
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
1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר
1 מכל אשפה כתומה של 360 ליטר
נוספו תנאים טכניים
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 13.09.2023
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ בוגר 1 כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 8 מיועד לכריתה כיוון שעבר גרדום, גזעו מפוצל ומצבו הכללי אינו טוב.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,818.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,018.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2024
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 14.08.2023
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.
המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	אראוקריה רמה	13.00	25.00	3.00	שימור	3,533.00
6	פיקוס חלוד	6.00	30.00	4.00	שימור	9,891.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	פיקוס השדרות	3.50	50.00	8.00	שימור	18,840.00
8	פיקוס הגומי	14.00	55.00	9.00	כריתה	14,818.00
9	תות שחור	12.00	50.00	7.00	שימור	9,891.00
10	מיש בונגה	10.00	15.00	5.00	שימור	1,356.00
11	פלפלון דמוי-אלה	8.00	20.00	6.00	שימור	904.00

מהות הדיון הנוסף:
בהתאם להסדר פשרה שהושג בין הצדדים במסגרת ערר תא/1163/0925 אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 11.8.26הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שבוצעו שינויים בתוכנית הבקשה, הכוללים שינויים בחזית מסחרית, ביטול כניסה לחניון תת קרקעי בנפח הבניין וביטול החניון התת קרקעי ופתרון לחזית מסחרית עם גלריה.

נימוקי הדיון הנוסף:
ביום 16.7.25 ניתנה החלטת הועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר וזאת מאחר ובמסגרת הבקשה להיתר תוכנן מתקן חניה בחזית הבניין על חשבון חלק מהחזית המסחרית הפונה לרחוב בן יהודה וכן תוכננה חניה תת קרקעית עם כניסה ויציאה מרחוב בן יהודה.
כנגד החלטת הועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר, הוגש ערר במסגרתו נטען בין היתר, כי העוררת הסתמכה על חוות דעת אגף התנועה בתיק המידע אשר התיר כניסה לחניה למגרש מרחוב בן יהודה. כמו כן, העוררת ציינה כי התכנון שהוצג עבר את גורמי הרישוי באופן שנמסר כי הבקשה תשובץ כפי שהיא וכי רק לאחר מכן השתנתה עמדת גורמי המקצוע. כמו כן טענה העוררת כי החזית המבוקשת תואמת את הוראות תוכנית רובע 3.
במסגרת המענה לערר שניתן על ידי הועדה המקומית, ניתנה התייחסות מפורטת לכלל טענות העוררת, בין היתר להוראות התוכניות החלות ולחשיבותה של רציפות החזית המסחרית בהתאם לתוכניות התקפות. כמו כן, ניתנה התייחסות לסוגית הכניסה לחניות ברחובות מסחריים והשפעתה על רציפות החזית המסחרית והפגיעה במרחב הציבורי כתוצאה מפילוח הרחוב המסחרי על ידי כניסה לחניה.
לאחר דיון שהתקיים בוועדת הערר, בו השתתף מהנדס העיר הציעה ועדת הערר לצדדים לבחון אפשרות להגיע למתווה מוסכם.
בהמשך להחלטת ועדת הערר ושיח שהתנהל בין גורמי המקצוע, עודכנה הבקשה להיתר כך שלא תכלול מקומות חניה במגרש הוצגה חזית מסחרית שקופה עם גלריה בהתאם לתיאום מול גורמי המקצוע. עוד סוכם כי מחוץ למגרש יוסדר על ידי מחלקת התנועה מקום חניה אחד לנכה.

בנוסף הגיעו הצדדים להסכמה כי בנסיבות המיוחדות של המקרה דנן, מבקשת ההיתר תישא בתשלום קרן חניה עבור 15.52 מקומות חניה בלבד, אשר אותם לא ניתן היה להתקין במגרש על פי הבקשה להיתר אשר סורבה על ידי הועדה המקומית ובהתאם לחוות דעת עדכנית של מכון הרישוי.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י פאני רז)

1.לאשר את הבקשה ל:
הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל קומת מרתף אחת עבור 24 יח"ד, הכוללים:

1. **בקומת המרתף (-1): 13 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר משאבות ומאגר מים, שטח נלווה ליחידת דיור עורפית דרומית עם ממ"ד וחצר אנגלית ושטח נלווה ליחידת דיור עורפית צפונית עם חצר**

אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי . ושטח נלווה ליחידת מסחר עם ממ"מ.

2. **<u>בקומת הקרקע:</u> יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה, נישת גז, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.**
3. <u>בקומות 3-1:</u> בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/ אחורית.
4. <u>בקומות 5-4:</u> בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית /אחורית.
5. בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית -ומפלס תחתון של יחידת דיור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.
6. <u>בקומה 7:</u> (קומת הגג)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה מבטון.
7. על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדיור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.
9. בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. וחניית אופניים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור עבור 15.52 מקומות חניה בהתאם להסדר פשרה שהוגש בין הצדדים במסגרת ערר תא/1163/0925 אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 11.8.26

דרפט קודם

מהות הבקשה: (פאני רז)

10. **הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכוללים:**
- **ב- 2 קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי הכולל 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו- 3 מקומות חניה לאופנועים**
- **בקומת המרתף התחתונה (-2): 15 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.**
- **בקומת המרתף העליונה (-1): 5 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, שטח נלווה ליחידת דיור עורפית דרומית המכיל ממ"ד ושטח נלווה ליחידת דיור עורפית צפונית עם חצר אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי לכ"א.**
- **<u>בקומת הקרקע:</u> יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה,(ללא פיתרון מיגון) נישת גז, נישת חניית אופניים, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), מעלית לרכב בתחום הבינוי עם גישה לרכב מרחוב דיזנגוף ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.**
- <u>בקומות 3-1:</u> בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/ אחורית.
- **<u>בקומות 5-4:</u> בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית /אחורית.**
- **בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית -ומפלס תחתון של יחידת דיור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.**
- **<u>בקומה 7:</u> (קומת הגג)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה מבטון.**
- **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדיור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.**
- **בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.**

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות (קומת קרקע חלקית מסחרית).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		672	22.4.1935	לבניין בן 2 קומות מעל קומה מסחרית

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, רשום בשלומותו על שם בן יהודה 236 בע"מ.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.01.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 78 בגוש 6961 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

התאמה לתכנית 3616 א (רובע 4) 58.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 קומות + קומה חלקית אחת.	7 קומות + קומה חלקית אחת.	
קווי בניין: קדמי לרח' בן יהודה (תוכנית 3616 א58)	4.00 מ' (ירשם כזיקת הנאה)	4.00 מ'- מסומן ע"ג התוכנית כזיקת הנאה ויש תנאי ממחלקת נכסים לרישומו כזיקת הנאה.	
קו בניין צדדי 1:	2.50 מ'	2.50 מ'	
קו בניין צדדי 2:	2.50 מ'	2.50 מ'	
קו בניין אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים סה"כ 433.25 מ"	מבוקשים 31% המהווים 673.05 מ"ר	
צפיפות: (לפי תשריט 58)	במגרש ביעוד מסחרי (מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות 65 (ללא שטחי המסחר) בהתאם לחישוב השטחים 1658= 1716.73-46.26 25.5=1658/65 כלומר עד 26 יח"ד	24 יח"ד.	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו 5.00 מ' ברוטו לקומת הקרקע המסחרית.	3.30 מ' 4.98 מ' - למסחר ולמגורים.	
שימושים בקומת הקרקע:	- בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכו' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדים והאחורי	תוכננו חדר אשפה ונישה לבלוני גז בתחום הקומה. לובי כניסה, חדר אופניים, נישת גז וחדר אשפה בתחום הבינוי בקומת הקרקע, גלריה מעל המסחר בהתאם למותר. -מוצמדות חצר פרטית ל- 2 יחידות הדיור העורפיות.	
הוראות לבניינים	לפי תוכנית 3616 א' -החזית המסחרית תהיה	מבוקשת חזית אטומה בחלקה לאור הקמת פתרון לרכב	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בעלי חזית מסחרית (לפי תוכנית 50, 3616 א')	שקופה, ללא סגירה קשיחה וללא הבלטה מעבר למישור החזית. -לא תותר התקנת מזגנים על החזית הפונה לרחוב -בניה חדשה תחויב בניית פיר לאורבות אוורור לשטח המסחר	ונישה לגז בניגוד למותר. מתוכננת חנות עם ערובת מנדוף לפיר מעלית מתוכננת חנות עם ערובת מנדוף לפיר מעלית	
קומת גג חלקית: **נסיגות ממעקה הגג:** **גובה הבנייה על הגג:** **גובה המתקנים הטכניים:**	 3.00 מ' מחזית קדמית. 2.00 מ' מחזית אחורית. כולל מעקה הגג - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/מדרגות 5.00 מ'	 3.00 מ' מחזית קדמית. 2.00 מ' מחזית אחורית. 4.50 מ' 4.50 מ'	
מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי	לאורך חזית קדמית 1.60 מ' לאורך חזית אחורית 1.60 מ'	1.60 מ' 1.60 מ'	
שטח: **עיצוב המרפסות:**	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות -חומרי גמר מרפסות אחיד	מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ובממוצע של 11.54 מ"ר בהתאם למותר המרפסות חופפות ואחידות בהתאם למותר	
מרפסות גג:	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	 בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מזגנים:	התקנת מזגנים לכל יח"ד - בפיר ייעודי, - במרפסות שירות - על הגג העליון	מתוכננים 24 מעבי מזגנים על הגג העליון. עבור 26 יח"ד	חסרים 2 מזגנים.(הוכנס כתנאי טכני)
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	לכל יח"ד הוצע פתרון בהתאם למותר. ליחדות דיור בקומת הקרקע הוצג פתרון לתלייה בפיתוח השטח ולדירות הגג במרפסת הגג	
מצללות: **בינוי** **מיקום:** **נסיגות ממעקה גג:** **גובה:** **מרווח קורות המצללה:**	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירות הגג/חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה מ- 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. בהתאם למדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האוטמים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם למותר. הוצגו נסיגות של 1.20 - ממעקה קדמי ואחורי- בהתאם למותר. 3.00 מ' פרגולה מבטון-לפי פרט מרווחים לפי המותר.	
מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה. **בריכה/ בריכת זרמים (ז'קוזי)**	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות גובה הבריכה לא יעלה על המותר	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות כמספר יח"ד בבניין. ובנוסף שטחים מוצמדים ל- 2 הדירות בקומה שמתחת 2 בריכות זרמים ז'קוזי בגג מוצמד ל- 2 יח"ד בקומה עליונה. יש לרשום על ההגשה לפי הנחיות יועץ בטיחות- הוכנס כתנאי טכני) גובה הז'קוזי אינו עולה על גובה מעקה גג (1.20מ')	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1.00 מ'	נסיגה של 1.40 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף.	
גובה קומות:	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ'	בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר/משרד לבעלי מקצוע חופשי/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בור שטחי שירות	חניות, חניית נכים, חניות לאופנועים, שטחי שירות משותפים חדרים טכניים 19 מחסנים דירתיים. ושטחים נלווים ליחידות הדיור העורפיות שבקומת הקרקע	
שטח נלווה לדירה	יותר שטח נלווה לדירה (שימושים נלווים בלבד) בשטח שלא יעלה על שטח דירה בקומת הקרע	שימושים- בהתאם שטח- קטן משטח דירה בקומת הקרקע.	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א'=81.9 מ"ר	התכסית בסך של כ- 75.89% משטח המגרש בהתאם למותר.	
חלחול	לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש , תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 75 מ"ר במגרשים בהיקף 500 מ"ר ומעלה הקטנת שטח החלחול בכפוף להצגת פתרונות קליטת מיי נגר עילי	שטח החלחול הוא 54.61 מ"ר המהווים 11.4%(ללא שטח זיקת ההנאה). יש להראות פתרון קליטת מיי נגר עילי סה"כ: שטח חלחול כולל זיקת הנאה: 24.1%	
מחסנים	מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מס. יחידות הדיור	בקומת המרתף התחתונה (2-): 15 מחסנים דירתיים, בקומת המרתף העליונה (1-): 5 מחסנים דירתיים. סה"כ 20 מחסנים שטח-בהתאם למותר.	
חצר אנגלית	- לא תמוקם במרווח קדמי - שטח עד 10 מ"ר -מקורה במלואה בשכבה אופקית ללא מעקה	-מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי. -שטח 2 החצרות אינו עולה על 10 מ"ר.- בהתאם - מקורה במלואה בסבכה ללא מעקה (לרשום סבכה- הוכנס כתנאי טכני).	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין בהתאם למותר.
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס כניסה קובעת 7.60 מ' (0.00 מ') (מפלס מדרכה קיימת 7.56 מ')
חלחול	כן	שטח החלחול הוא 54.61 מ"ר המהווים 10%.סה"כ שטח חלחול 11.4%(ללא שטח זיקת ההנאה). סה"כ שטח חלחול כולל זיקת הנאה: 24.1%

הערות נוספות:

1. בהתאם לתב"ע החלה לא ניתן לאשר מעלית חניה אשר גורעת מהחזית המסחרית המבוקש נוגד הוראות תכנית 58 שקבעה יעוד מסחרי במגרש וכפועל יוצא נדרשת חזית מסחרית רציפה, כן נוגד את הוראות תכנית רובע 3 לאור סגירה קשיחה בחזית והאיסור לשימושים תפעוליים בחזית הפונה לרחוב.
2. לעורך הבקשה ניתנה הזדמנות לתקן את הבקשה , נערכה פגישה משותפת בין בוחנת הרישוי , יזם הפרויקט והבעלים , אשר לא הסכימו להגיש תוכנית מתוקנת עם גישה לחניה במרווחים צדיים ועל כן הבקשה מוגשת עם חו"ד שלילית לוועדה שכן לא ניתן לאשר מעלית חניה בתוך קווי הבניין לחזית קדמית הגורעת מהמסחר בניגוד לשימוש המותר ע"פ תב"ע.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 09.07.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.06.2025

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 6.3.24</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 63 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
25.26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
13 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין
5 מקומות חניה לאופנועים, מהם 2 מקומות בקומת קרקע ו - 3 מקומות במתקן חניה
24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
13.26 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

מידע: 23-00010 רישוי: 24-0177 ת.בניין: 0025-236
הסדר החניה המתוכנן לא מאושר בהתאם לחוות דעת שרות המשפטי "הסדר חניה המתוכנן לא תואם הוראות הבינוי שבתכנית רובע 3 והשימוש שבתכנית 58 שקדמה לה לעניין חזית מסחרית באזור ביעוד מסחרי".
חוות דעת שרות המשפטי נמצאת בקבצים מצורפים.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2024
מוצג חדר אשפה ובו עגלות ומכלים
נוספו תנאים טכניים
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 13.09.2023
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ בוגר 1 כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 8 מיועד לכריתה כיוון שעבר גרדום, גזעו מפוצל ומצבו הכללי אינו טוב.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,818.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא 12,018.00 ₪.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2024
לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 14.08.2023
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	אראוקריה רמה	13.00	25.00	3.00	שימור	3,533.00
6	פיקוס חלוד	6.00	30.00	4.00	שימור	9,891.00
7	פיקוס השדרות	3.50	50.00	8.00	שימור	18,840.00
8	פיקוס הגומי	14.00	55.00	9.00	כריתה	14,818.00
9	תות שחור	12.00	50.00	7.00	שימור	9,891.00
10	מיש בונגה	10.00	15.00	5.00	שימור	1,356.00
11	פלפלון דמוי-אלה	8.00	20.00	6.00	שימור	904.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 02.01.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור 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 ענת איבגי 21.01.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 78 בגוש 6961 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 לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

<u>תנאי לגמר</u>:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.02.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 78 בגוש 6961 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 לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

<u>תנאי לגמר</u>:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 03.01.2024)
המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)
לא ניתן לאשר את המבוקש שכן המגרש ביעוד מסחרי על פי תכנית 58 והסדר החניה המתוכנן על חשבון חלק החזית המסחרית (1/3) נוגד את יעוד הקרקע, יוצר חוסר אחידות תכנונית בפיתוח החזיתות המסחריות לאורך הרחובות המיועדים לכך ומנוגד להוראות הבינוי הקבועות בתכנית רובע 3 בשל יצירת חזית אטומה עם שימושים תפעוליים בחזית.

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אלון טל חנני: בקשהה מכח רובע להריסה ובנייה מחדש, לא מאשרים, מכיוון שיש חזית מסחרית לרחוב, בעם מבוקש לפצוע את החזית עבור מעלית חנייה.
חן אריאלי: הבקשה מבקשת לקטוע את החזית עבור מעלית חנייה.
אלון טל חנני: נפגשנו מספר פעמים גם עם היזמים וגם עורכי הבקשה נתתו להם אפשרות לתכנן את הירידה במרווחים בהתאם למותר והם החליטו שלא.
חן אריאלי: לא היה להם פתרון אחר?
אלון טל חנני: הצענו הכל והם לא הסכימו.
חן אריאלי: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לא ניתן לאשר את המבוקש שכן המגרש ביעוד מסחרי על פי תכנית 58 והסדר החניה המתוכנן על חשבון חלק החזית המסחרית (1/3) נוגד את יעוד הקרקע, יוצר חוסר אחידות תכנונית בפיתוח החזיתות המסחריות לאורך הרחובות המיועדים לכך ומנוגד להוראות הבינוי הקבועות בתכנית רובע 3 בשל יצירת חזית אטומה עם שימושים תפעוליים בחזית.

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.
ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: הגעתם להסדר פשרה, אתם רוצים לספר לנו.
שמעון ברנשטיין: בעצם מדובר בבקשה הראשונה שלא אפשרנו ברחוב מסחרי כניסה לחניית רכבים.
ליאור שפירא: הם הלכו לערר, לאור כך שלא אישרנו.
שמעון ברנשטיין: אני חייב להגיד כי באמת אודי הרשים בועדת הערר. הם פנו אלינו ואמרו שהם יתקנו את הבקשה ולהגיש אותה ללא כניסה לחנייה.
ליאור שפירא: ועמדתם על כך שהם שילמו כופר חנייה.
שמואל שטטר: באופן כללי ההסדר פשרה שהגענו אליו נוגע לתשלום קרן חנייה. הגענו להסכמה שהם ישלמו קרן חנייה עבור מקומות חנייה שהם לא יכולים להתקין במגרש. בבקשה הראשונה שהם הגישו, הבקשה הזאת קיבלה תיק מידע חיובי לכניסה לחנייה מרחוב בן יהודה, והתקדמה ברישוי לשלבים די אחרונים וסברנו שבמקרה הזה צריך להגיע להבנה הזאת. הם מבחינה תכנונית תיקנו את הבקשה כפי שהתבקשו על ידי מחלקת הרישוי ביטלו את החנייה והציגו חזית מסחרית מלאה.
ליאור שפירא: טוב ששמרתם על המדיניות שלנו.
אמיר בדראן: אני רוצה להבין את מה שהסברת, אז מה שאתה אומר שדחו להם את הערר?
שמואל שטטר: לא, ועדת הערר המליצה לנו להגיע למתווה מוסכם, היא הבינה את העמדה התכנונית שלנו, הם אמרו תראו יש להם 2 חניות בהיתר, תנסו להגיע איתם למתווה אחר

ושלחה אותנו בעצם לדבר. הגיעו לתכנון שבעצם לא משאיר חניות במגרש ונותן את החזית המסחרית המלאה כמו שביקשנו. מבחינה תכנונית אין פה פשרה, הפשרה שהיתה היא רק בסוגית קרן החנייה, שהיא בסופו של דבר היא מאוד הוגנת, לפי התכנון שהם הציגו, הם היו אמורים לשלם קרן חנייה.
אמיר בדראן: אני מנסה להבין את הפשרה שהגענו אליה לגבי קרן החנייה, היא מושפעת בעצם ממספר החניות שאנו היינו אמורים לתת או בגינם לקבל כסף?
שמואל שטטר: באופן עקרוני יש פסיקות של ועדת הערר, שבמגרשים שגובלים בנת"צ, עד שתקודם מדיניות בעניין הזה, ברגע שיש מניעה גישה לחנייה, תקן החנייה תהיה 0. הבניין הזה לא גובל בנת"צ, שנמצא בצד השני של הרחוב, באופן כללי היינו אומרים להם שתקן חנייה שצריך לגבות מהם זה תקן מלא. בסופו של דבר זה תיק שועדת ערר לא הכריעה וכן עמדה על הקושי בזה שלמעשה אנחנו שינינו מדיניות אחרי שהבקשה הזאת כבר עברה את תהליכי התכנון, ולכן אמרנו שמבחינה הזאת מצד אחד אנחנו מקבלים קרן חנייה עבור יותר מ-50% ממקומות החנייה שאמורים להתקין במגרש, מצד שני אנחנו לא פוגעים בהם מבחינה כלכלית.
אמיר בדראן: כמה זה במספר מקומות חנייה?
שמואל שטטר: הם משלמים קרן חנייה על 15 חיות במקום 27 חניות.,
אמיר בדראן: המספר האי זוגי הוא על נת"צ והמספר הזוגי הוא לא.
אודי כרמלי: הם במצד המזרחי והנת"צ בצד המערבי.
מיטל להבי: אז בצד המזרחי תתאפשר חנייה בבן יהודה?
אודי כרמלי: לא, זה המדיניות איסור כניסה לחניות שאנחנו כבר אישרנו.
מיטל להבי: החריגה היא רק בגלל שזה תיק שעבר פורום מהנדס, החלטת וועדה?
שמואל שטטר: זה בגלל הליך הרישוי שהבקשה הזאת עברה.
אודי כרמלי: 2 חניות בהיתר קיים היסטורי, ועדת הערר באה ואמרה תראו איך פותרים את זה.
מיטל להבי: אז אם היה בניין בקפלן במקום שעליו חלה מדיניות חזיתות מסחריות ולכן איסור חנייה?
שמואל שטטר: לאיזה עניין?
מיטל להבי: לעניין החנייה, אני לא יודעת, אני שואלת אותך.
שמואל שטטר: נראה לי רק בהליך ערר.
אודי כרמלי: אנחנו פועלים על פי מדיניות הוועדה המקומית, שאומרת אנחנו גובים כופר מאנשים על בניית חנייה.
מיטל להבי: הסוגיה היא שהיתה להם חנייה.
אודי כרמלי: הסוגיה היא גביית קרן חנייה, האם לגבות וכמה לגבות. לא, מיטל, את לא היית בכל התחלה של הדיון, הדבר הובהר על ידי שמעון, לחזור על זה עוד פעם. זאת בקשה שתכננה כניסת לחנייה מרחוב בן יהודה עם מרתף חנייה, הגיעה לכאן, הבקשה התקדמה בדרך כזאת או אחרת, החלק הצפוני של בן יהודה, ששם לא קיימת חזית מסחרית בבניין הזה, זה לא שהם הרסו את החזית המסחרית, אנחנו ראינו לנכון לעגן אחת ולתמיד את נושא חיוב של בניית חזיתות מסחריות מלאות. התוצאה של כניסה לחנייה בבניין הזה היתה בוטה, הם עשו חזית מסחרית של קובייה של מטר על מטר פחות או יותר אני מגזים, 20 מ"ר, אם אני

זוכר נכון, שעם כל הכבוד, לבן יהודה יש לכל בניין כזה משמעות. כתוצאה מהתכנון הזה אנחנו באנו ואמרנו חבר׳ה, מתחיל להתפתח כאן משהו שאנחנו לא הכרנו עד עכשיו כי עד היום לא היו לנו בקשות של הריסה ובנייה. פתאום אנחנו רואים עשרות בקשות של הריסה ובנייה, ברובע 3, שם אני מזכיר הזכויות נמוכות יותר מרובע 4. עד עכשיו נתקלנו בזה ברובע 4, במקום ברובע 3, הסוגיה הזאת של חניה נהייתה סוגיה שעד לפני זה לא התמודדנו איתה כי לא הייתה כמעט קיימת התמודדנו בעיקר עם תוספות במקומות האלה. בן יהודה מי שמכיר זה בעיקר תוספות ולא הריסה ובנייה עד היום, עכשיו אנחנו מתחילים לראות הרבה בקשות של הריסה ובנייה ואז עלתה השאלה מה אופי העתידי של הרחוב הזה איך בן יהודה צריך להיראות בעתיד, האם רחוב שמשובץ בכניסות לחניות, כי העירייה כאן באה ומשקיעה ברחוב, עם חתך רחב ומדרכות רחבות עם אופי של רחוב מסחרי חשבנו שזה נכון לשמור על הדבר הזה. ודרך אגב, זה משהו שמלווה ואת העיר הזאת מהקמתה, בן יהודה ודיזינגוף מהקמתם הוגדרו כצירים מסחריים בן יהודה-שטרסה מי שמכיר שנות ה-30. לכן חשבנו שיהיה לא נכון לוותר על המאפיין הזה. המשמעות של זה שאנחנו בעצם אוסרים כניסות לחניות. לפני החלטת המדיניות של הוועדה לא היה לנו את הכלי הזה. למה הגענו לוועדה עם המדיניות הזאת של איסור כניסות בגלל הבקשה הזאת. גם אמרתי את זה גם בוועדת ערר אנחנו נעשה את זה בצורה ברורה שקופה ומוסדרת שאנשים גם לא יתבלבלו עכשיו בגלל מה שקרה כאן שמתקדמים והיו וכן ולא ואולי וחצי ובערך אז ועדת ערר והבניין נכנס כבר עם שני מקומות חנייה קיימים בהיתר מי שעובר שם ליד הבניין היום רואה יש בצד 2 מקומות חניה. אז אנחנו חשבנו נכון, שנכון להגיע כאן לסוג של פשרה אני חושב שהפשרה שהגיעה לכאן היא הוגנת. כופר חניה חלקי במקום כלל הכופר חנייה. על נושא החנייה אנחנו לא ויתרנו.

ליאור שפירא: כן, את בן יהודה, אישרנו את ההחלטה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1.לבטל את ההחלטה מיום 16.07.2025 ולאשר את הבקשה ל:

הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל קומת מרתף אחת עבור 24 יח"ד, הכוללים:

1. **בקומת המרתף (-1): 13 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר משאבות ומאגר מים, שטח נלווה ליחידת דיור עורפית דרומית עם ממ"ד וחצר אנגלית ושטח נלווה ליחידת דיור עורפית צפונית עם חצר אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי . ושטח נלווה ליחידת מסחר עם ממ"מ.**
2. **<u>בקומת הקרקע:</u> יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה, נישת גז, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.**
3. **<u>בקומות 3-1:</u> בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/ אחורית.**

4. **<u>בקומות 4-5:</u> בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית /אחורית.**
5. **בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית -ומפלס תחתון של יחידת דיור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.**
6. **<u>בקומה 7:</u> (קומת הגג)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה מבטון.**
7. **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדיור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.**
8. **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.**
9. **בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. וחניית אופניים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.**

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור עבור 15.52 מקומות חניה בהתאם להסדר פשרה שהוגש בין הצדדים במסגרת ערר תא/1163/0925 אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 11.8.26

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 30.7.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,818.00 ₪.
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. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
	המיגון.
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. חניית הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	רישום זיקת הנאה בטאבו רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1785	**תאריך הגשה**	22/12/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד**	

כתובת	**רבינוביץ שפ"ר 13**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/42	**תיק בניין**	0130-013
מס' תב"ע	1200	**שטח המגרש**	288.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום ברחוב שפר 13-15בתל אביב בע"מ	אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
בעל זכות בנכס	רבקה ארליך	אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	רשב"ם 28, רמת השרון 4720700

מהות הדיון הנוסף:

ביטול תנאים שניתנו בהחלטת וועדה משנה מתאריך 19/11/2025,

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול התנאים שניתנו בהחלטת וועדה משנה מתאריך ה19/11/2025, כמפורט

1. תנאי מס' 4 בתנאים בהיתר:

"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."

2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד

החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

יובהר כי תנאים אלה אינם רלוונטיים לבקשה, שכן הם לא נדרשו במסגרת התנאים של הוועדה של ההיתר המקורי מספר 24-2579 מתאריך ה-25/12/24.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דניאלה דוידזון)

בהמשך לנאמר לעיל, יש לבטל את התנאים הבאים:

1. תנאי מס' 4 בתנאים בהיתר:
"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."
2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד
החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

תיקון התנאים שניתנו בהחלטת וועדה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

נימוקי הדיון הנוסף
לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
<u>תנאים למתן היתר:</u>
1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכון לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2.הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3.עמידת הבקשהלהיתר בהוראות תכן הבניה.
4.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
<u>תנאים למתן היתר:</u>
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.

<u>תנאים בהיתר:</u>
1.ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

<u>תנאים לתחילת עבודות:</u>
1.הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

<u>תנאים לתעודת גמר:</u>
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.

<u>כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:</u>
1.הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:

<u>תנאים למתן היתר:</u>

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

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:

<u>תנאים למתן היתר:</u>

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.

<u>תנאים בהיתר:</u>

1.ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

<u>תנאים לתחילת עבודות:</u>

1.הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

<u>תנאים לתעודת גמר:</u>

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.

<u>כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:</u>

1.הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.
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.

תנאים בהיתר

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

מידע: 24-00814 רישוי: 1785-24 ת.בניין: 0130-013

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

מידע: 24-00814 רישוי: 24-1785 ת.בניין: 0130-013

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

שינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך 25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826 , השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים , שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות , כשבקומה העליונה 12 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דירתיים ו-1 מחסן משותף.
סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב.
הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
3.בכל קומות הבניין : שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5.בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
6.קומת גג חלקית: שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

מצב קיים:

קיים היתר מס' 24-2597- עדיין לא החלו בבנייה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		24-2597	25/12/24	הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח. לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. בקשה עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל, הבקשה כוללת: מרתף -3 : מחסן לאופניים ו2 מחסנים פרטיים מרתף-2 : רמפת ירידה

מידע: 24-00814 רישוי: 1785-24 ת.בניין: 0130-013

בקשה	שנה	היתר	שנה	
				לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 15 ומקומות חנייה. מרתף -1 : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 15, מקומות חנייה וחדר ושני חדרים טכניים. קומת הקרקע: מבואת כניסה, דירת גן הכוללת ממ"ד וחדר אשפה. קומה :1,2 בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גזוזטרה. קומה 3,4 : בכל קומה 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. קומת גג חלקית: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות גג ומדרגות פנימיות המגיעות לקומת הגג העליון. קומת גג העליון: מתקנים סולאריים ובריכה המוצמדת לדירה שמתחת חצר: כניסה לבניין, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש, פיתוח שטח, שבילי גישה ומתקנים טכניים הצמודים לגדר. סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים פרטיים .

על מפרט הבקשה חתומים בעלי הנכס באמצעות מיופה כוחם (הוצג ייפוי כח חתום).

בניה חדשה (5-6), תכנית 44 , מ', מדינות תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	5.24 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6: מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר מהשטח הכולל = 987/80= 12 יח"ד	9 יח"ד	ראה הערה מספר 2

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות+ 4 קומות לחנייה	3 קומות	
גובה קומות	4.00 מ' נטו לקומות העליונות 3.50 מ' לקומות תחתונות	בהתאמה	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף עליון מחסנים, חדרים טכניים וחדר אופניים בקומות תחתונות חנייה	
תכסית	85% מתכסית המגרש	בהתאם למדידה ידנית שטח המגרש המשותף הינו 580.6 מ"ר. שטח קומת המרתף המשותף הינו 492.2 מ"ר המהווים 84.7% משטח המגרש	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
חלחול	כן	

מידע: 24-00814 רישוי: 24-1785 ת.בניין: 0130-013

הערות נוספות:

1. קיים תאום פיקוח מהתאריך ה23/10/25 אשר אישר כי הבניין במצבו הנוכחי טרם נהרס- על כן חלות על הבקשה הנדונה אותם זכויות כפי שהתקיימו בבקשת ההיתר המקורי.

2.הבקשה הנדונה (בקשה מספר24-1785) והבקשה בשפ"ר 15 (בקשה מספר 24-1826) הוגשו לרשות רישוי ומהותן שינויים כלפי היתר לבניה חדשה מכח תמ"א 38 התבקשה כעת , בין היתר תוספת צפיפות של יח"ד בכל אחת מהבקשות באופן בו יח"ד בקומה 3 בבניין פוצלה ל-2 יח"ד.

בהתאם להוראות תמ"א 38, סעיף 6.1 יחס לתכניות, נקבע כי בהיתר מכח תכנית זו רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש.
בסעיף 14א(א1), לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף 14א, רשאית הוועדה המקומית לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף6.1 .

סעיף 27 לתמ"א 38 – לא יותרו תוספות בנייה על פי האמור בסעיפים: 14-11, 14א' ו-16, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעלי העניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין

למרות האמור בסעיף 27 לתמ"א, ניתן לייתר את הפרסום בנושא זה ולהעביר לדיון בוועדת המשנה ללא פרסום נוסף (בנוסף להקלה שכבר פורסמה להגדלת הצפיפות בהיתר המקורי מספר 24-2579) מאחר ולא מדובר בתוספת בנייה, אלא בקביעת מספר יח"ד בלבד , קביעה שהינה זניחה ביחס לכל בניין.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.10.2025

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי בניה מספר 24-2597 .
מתוכנן בניין חדש בקיר משותף ,חדר מדרגות משותף וחניון משותף עם בניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת רבינוביץ שפ"ר 15.
בבניין החדש ב - 2 החלקות בכתובת רבינוביץ שפ"ר 13 ו - 15 מתוכננים 18 יחידות דיור (16 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן ל - 2 הבניינים:
18.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן עבור 2 הבניינים:
20 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, ב - 2 קומות מרתפי חניה
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
18 מקומות חניה לאופניים בחדר משותף במרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.12.2024

חוות דעת משותפת להגשות מקוונות 33567 ו-33568:
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. עץ מספר 3 נמצא במיקום של דיפון מתוכנן, שאר העצים אינם בוגרים כהגדרתם בחוק.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,329.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו	4.00	0.00	3.00	שימור	0.00
2	גואיבה מצויה	4.00	0.00	4.00	כריתה	0.00
3	גואיבה מצויה	5.00	28.00	5.00	כריתה	1,329.00
4	אזדרכת מצויה	5.00	16.00	3.00	כריתה	0.00
5	פיקוס הגומי	5.00	17.00	2.50	כריתה	0.00
6	הדר החושחש	3.00	10.00	3.00	כריתה	377.00
7	וושינגטוניה חסונה	4.00	45.00	4.00	כריתה	1,620.00
8	תמר מצוי	1.50	30.00	6.00	שימור	567.00
9	וושינגטוניה חוטית	4.00	60.00	4.00	שימור	1,800.00

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 10.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח.
טרם התחילו לבנות את הבניין לפי היתר המקורי: 24-2597. בניין הקיים טרם נהרס.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.10.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין הקיים טרם נהרס. טרם החילו לבנות את הבניין המבוקש.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 42 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מידע: 24-00814 רישוי: 24-1785 ת.בניין: 0130-013

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך ה25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826 , השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים , שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות , כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.
סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב.
הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
3.בכל קומות הבניין : שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5.בקומה 4: שינויים פניימים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
6.קומת גג חלקית:שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
7. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

#	תנאי
	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 וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

מידע: 24-00814 רישוי: 24-1785 ת.בניין: 0130-013

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך ה25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826 , השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים , שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות , כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.
סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב.
הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
3.בכל קומות הבניין : שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5.בקומה 4: שינויים פניימים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
6.קומת גג חלקית:שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
7. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	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 וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח

מידע: 24-00814 רישוי: 1785-24 ת.בניין: 0130-013

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שמעון ברנשטיין: אלה שתי בקשות שאושרו בוועדה, תיקון תנאים של מכון הבקרה, הם מדייקים את התנאים.
חן אריאלי: 2 בקשות, אנחנו בעצם מתקנים את ההחלטה מ-19.11.25, בשתיהן ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
<u>תנאים למתן היתר:</u>
1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכון לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2.הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3.עמידת הבקשהלהיתר בהוראות תכן הבניה.
4.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
<u>תנאים למתן היתר:</u>
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.

<u>תנאים בהיתר:</u>
1.ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

<u>תנאים לתחילת עבודות:</u>
1.הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

<u>תנאים לתעודת גמר:</u>
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.

<u>כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:</u>
1.הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.
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.

תנאים בהיתר

#	תנאי

מידע: 24-00814 רישוי: 24-1785 ת.בניין: 0130-013

#	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

בהמשך לנאמר לעיל, יש לבטל את התנאים הבאים:

1. תנאי מס' 4 בתנאים בהיתר:
"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."
2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד
החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

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	24-1826	**תאריך הגשה**	29/12/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד**	

כתובת	**רבינוביץ שפ"ר 15**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/43	**תיק בניין**	0130-015
מס' תב"ע	1200	**שטח המגרש**	288.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום ברחוב שפר 13-15בתל אביב בע"מ	אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
בעל זכות בנכס	שושנה שחם	אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	רשב"ם 28, רמת השרון 4720700

מהות הדיון הנוסף:

ביטול תנאים שניתנו בהחלטת וועדה משנה מתאריך 19/11/2025.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול התנאים שניתנו בהחלטת וועדה משנה מתאריך ה19/11/2025, כמפורט

1. תנאי מס' 5 בתנאים בהיתר:

"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."

2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד

החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

יובהר כי תנאים אלה אינם רלוונטיים לבקשה, שכן הם לא נדרשו במסגרת התנאים של הוועדה של ההיתר המקורי מספר 24-2579 מתאריך ה-25/12/24.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דניאלה דוידזון)

בהמשך לנאמר לעיל, יש לבטל את התנאים הבאים:

1. תנאי מס' 5 בתנאים בהיתר:

"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."

2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד

החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

תיקון התנאים שניתנו בהחלטת וועדה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

נימוקי הדיון הנוסף

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:

<u>תנאים למתן היתר:</u>

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

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:

<u>תנאים למתן היתר:</u>

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.

<u>תנאים בהיתר:</u>

1.ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

<u>תנאים לתחילת עבודות:</u>

1.הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

<u>תנאים לתעודת גמר:</u>

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.

<u>כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:</u>

1.הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 0130-015
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
תנאים למתן היתר:
1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכון לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2.הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3.עמידת הבקשהלהיתר בהוראות תכן הבניה.
4.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
תנאים למתן היתר:
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:
1.ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

תנאים לתחילת עבודות:
1.הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

תנאים לתעודת גמר:
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.

כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:
1.הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.
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.

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.

#	תנאי
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
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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

#	תנאי
	המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

שינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפ"ר 13 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785 , השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים , שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות , כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.
סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
3.בכל קומות הבניין : שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5.בקומה 4: שינויים פניימים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
5.קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
6.. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוייך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

מצב קיים:

קיים לפי בקשה להיתר מספר 2022-0083 (הגשה מקוונת 17374)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		24-2598		הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב. לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. בקשהעבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל, הבקשה כוללת: מרתף -3 : חדר משאבות ומאגר מים. מרתף -2 : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 13 ומקומות חנייה. מרתף -1 : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 13,

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 0130-015

בקשה	שנה	היתר	שנה	
				מקומות חנייה וחדר טראפו. קומת הקרקע: מבואת כניסה ודירת גן הכוללת ממ"ד. קומה :1,2 בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גזוזטרה. קומה :3,4 בכל קומה 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. קומת גג חלקית: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות גג ומדרגות פנימיות המגיעות לקומת הגג העליון. קומת גג העליון: מתקנים סולאריים ובריכה המוצמדת לדירה שמתחת חצר: כניסה ברמפה לחניון תת קרקעי, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיות ובגבולות המגרש, פיתוח שטח ושבילי גישה. סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים פרטיים .

על מפרט הבקשה חתומים בעלי הנכס באמצעות מיופה כוחם (הוצג ייפוי כח חתום).

בניה חדשה (5-6), תכנית 44 , מ', מדינות תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	5.24 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6: מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר מהשטח הכולל = 987/80= 12 יח"ד	9 יח"ד	ראה הערה 2

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות+ 4 קומות לחנייה	3 קומות	
גובה קומות	4.00 מ' נטו לקומות העליונות 3.50 מ' לקומות תחתונות	בהתאמה	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף עליון מחסנים, חדרים טכניים וחדר אופניים בקומות תחתונות חנייה	
תכסית	85% מתכסית המגרש	בהתאם למדידה ידנית שטח המגרש המשותף הינו 580.6 מ"ר. שטח קומת המרתף המשותף הינו 492.2 מ"ר המהווים 84.7% משטח המגרש.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. קיים תאום פיקוח מהתאריך ה23/10/25 אשר אישר כי הבניין במצבו הנוכחי טרם נהרס- על כן חלות על הבקשה הנדונה אותם זכויות כפי שהתקיימו בבקשת ההיתר המקורי.

2.הבקשה הנדונה (בקשה מספר24-1826) והבקשה בשפ"ר 13 (בקשה מספר 24-1785) הוגשו לרשות רישוי ומהותן שינויים כלפי היתר לבניה חדשה מכח תמ"א 38 התבקשה כעת , בין היתר תוספת צפיפות של יח"ד בכל אחת מהבקשות באופן בו יח"ד בקומה 3 בבניין פוצלה ל-2 יח"ד.

בהתאם להוראות תמ"א 38, סעיף 6.1 יחס לתכניות, נקבע כי בהיתר מכח תכנית זו רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש.
בסעיף 14א(א1), לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף 14א, רשאית הוועדה המקומית לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף6.1 .

סעיף 27 לתמ"א 38 – לא יותרו תוספות בנייה על פי האמור בסעיפים: 14-11, 14א' ו-16, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעלי העניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין.

למרות האמור בסעיף 27 לתמ"א, ניתן לייתר את הפרסום בנושא זה ולהעביר לדיון בוועדת המשנה ללא פרסום נוסף (בנוסף להקלה שכבר פורסמה להגדלת הצפיפות בהיתר המקורי מספר 24-2598) מאחר ולא מדובר בתוספת בנייה, אלא בקביעת מספר יח"ד בלבד , קביעה שהינה זניחה ביחס לכל בניין.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.10.2025

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי בניה מספר היתר בניה מספר 24-2598 .
מתוכנן בניין חדש בקיר משותף ,חדר מדרגות משותף וחניון משותף עם בניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת רבינוביץ שפ"ר 13.
בבניין החדש ב - 2 החלקות בכתובת רבינוביץ שפ"ר 13 ו - 15 מתוכננים 18 יחידות דיור (16 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן ל - 2 הבניינים:
18.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן עבור 2 הבניינים:
20 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, ב - 2 קומות מרתפי חניה
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
18 מקומות חניה לאופניים בחדר משותף במרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.12.2024

חוות דעת משותפת להגשות מקוונות 33567 ו-33568:
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. עץ מספר 3 נמצא במיקום של דיפון מתוכנן, שאר העצים אינם בוגרים כהגדרתם בחוק.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,329.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו	4.00	0.00	3.00	שימור	0.00
2	גואיבה מצויה	4.00	0.00	4.00	כריתה	0.00
3	גואיבה מצויה	5.00	28.00	5.00	כריתה	1,329.00
4	אזדרכת מצויה	5.00	16.00	3.00	כריתה	0.00
5	פיקוס הגומי	5.00	17.00	2.50	כריתה	0.00
6	הדר החושחש	3.00	10.00	3.00	כריתה	377.00
7	וושינגטוניה חסונה	4.00	45.00	4.00	כריתה	1,620.00
8	תמר מצוי	1.50	30.00	6.00	שימור	567.00
9	וושינגטוניה חוטית	4.00	60.00	4.00	שימור	1,800.00

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 10.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח.
טרם התחילו לבנות את הבניין לפי היתר בניה המקורי: 24-2598. בניין הקיים טרם נהרס.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.10.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין הקיים טרם נהרס. טרם החילו לבנות את הבניין המבוקש.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שירה כהן 18.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 43 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 0130-015

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

1.לאשר את הבקשה ל**שינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה22/04/25** להריסה ובנייה מחדש של **בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:**

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785 , השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים , שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות , כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.
סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
3.בכל קומות הבניין : שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5.בקומה 4: שינויים פניימים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
5.קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
6.. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוייך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

3.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

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 0130-015

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	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 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785 , השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים , שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות , כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.
סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
3.בכל קומות הבניין : שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5.בקומה 4: שינויים פניימים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
5.קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
6.. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוייך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 0130-015

#	תנאי
	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 וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

שמעון ברנשטיין: אלה שתי בקשות שאושרו בוועדה, תיקון תנאים של מכון הבקרה, הם מדייקים את התנאים.

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 015-0130
חן אריאלי: 2 בקשות, אנחנו בעצם מתקנים את ההחלטה מ-19.11.25, בשתיהן ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
<u>תנאים למתן היתר:</u>
1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכון לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2.הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3.עמידת הבקשהלהיתר בהוראות תכן הבניה.
4.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
<u>תנאים למתן היתר:</u>
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.

<u>תנאים בהיתר:</u>
1.ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

<u>תנאים לתחילת עבודות:</u>
1.הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

<u>תנאים לתעודת גמר:</u>
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.

<u>כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:</u>
1.הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.
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).

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

בהמשך לנאמר לעיל, יש לבטל את התנאים הבאים:

1. תנאי מס' 5 בתנאים בהיתר:
"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."
2. תנאי לתעודת גמר, 1.ד
החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

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	26-0670	**תאריך הגשה**	28/07/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי שם/שינוי תנאי**	

כתובת	**לבונטין 15א**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7444/13	**תיק בניין**	0045-015א
מס' תב"ע	219, 2444, 44, אף, ע1	**שטח המגרש**	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יובל גטניו	רב אשי 11, תל אביב - יפו 6939545
בעל זכות בנכס	יובל גטניו	רב אשי 11, תל אביב - יפו 6939545
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	גרשון פיטרמן	יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 20-0223 שניתן בתאריך 15/06/2020 להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 11 יחידות דיור.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 15/06/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 15/06/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0522 מתאריך 15/06/2023 עד לתאריך 15/06/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר, ממנו עולה כי חלו עיכובים משמעותיים בקידום ובביצוע הפרויקט עקב משבר הקורונה שגרם לעיכובים בגיוס יועצים ובהליכי ההתקשרות עם קבלן מבצע.
בנוסף עלה קושי בעקבות ביטול התקשרות עם קבלן מבצע בעקבות עליית תשומות הבנייה, פרסום מכרז קבלנים נוסף, וכן השלכות מלחמת "חרבות ברזל" והמצב הביטחוני אשר הובילו למחסור משמעותי ומתמשך בכוח אדם בענף הבנייה ולעיכובים בלוחות הזמנים.

הבניין כעת ממשיך בבנייה ומצוי בשלב מתקדם.
הקבלן עובד במרץ ומקדם את הבניה 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 06/03/2017 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 15/06/2026,ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 15/06/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 02.08.2026)
המבוקש בהליך בניה
המבוקש עדיין בהליך בניה
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0223 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 15/06/2026 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 15/06/2029 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: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0223 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 15/06/2026 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 15/06/2029 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

מידע: רישוי: 26-0670 ת.בניין: 0045-015א

#	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	25-0639	**תאריך הגשה**	24/03/2025	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')**	

כתובת	**רצון 10**	**שכונה**	התקוה
גוש/חלקה	6135/69	**תיק בניין**	4043-010
מס' תב"ע	2215, 2215א1, ג3, ג3/א, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	120.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דובי יפה עזרא	רצון 10, תל אביב - יפו 6712846
בעל זכות בנכס	דובי יפה עזרא	רצון 10, תל אביב - יפו 6712846
עורך ראשי	אליה פדרמן	רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן שתי קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 2 יחידות דיור, כמפורט:

- **קומת המרתף : מתוכננת בתחום תכסית הבניין וכוללת חדר משחקים, שירותים, מחסן משותף לכל דיירי הבניין וחצר אנגלית בחזית הצידית מזרחית.**
- **קומת הקרקע : יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, עם יציאה לחצר במרווח הצידי.**
- **הקומה השנייה: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות בחזית הקדמית הבולטות מעבר לקו הבניין, ומרפסת גג אחורית.**
- **קומת הגג החלקית : חדר יציאה לגג, עם מדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור, ומרפסת גג.**
- **הגג העליון : מערכת סולארית, גישה לגג באמצעות סולם מהשטח המשותף.**

פיתוח המגרש כולל גינון ונטיעות, מסתור אשפה, פילר חשמל והקמת גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה חד קומתי המכיל יח"ד אחת .
לא נמצאו היתרים בתיק הבניין.

בעלויות:

המגרש המשני מהווה חלק מחלקת מושע בשטח 33,896 מ"ר.
המבקשת רשומה בנסח הטאבו עם חלק יחסי בנכס של 65/16948 שהם 120 מ"ר.
שטח המגרש המשני המדוד לחישוב זכויות הינו 126 מ"ר.
בוצעו פרסומים ונמסרו הודעות לבעלי הזכויות בחלקה כולל רשות מקרקעי ישראל וחלמיש לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע תכנית 2215 | 2215א1 אזור מגורים ב' מועדף שכונת התקווה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3 קומות מכוח תכנית 2215 קומת גג חלקית : מכוח תכנית ג'1 סה"כ : 3 קומות וקומת גג חלקית	 2 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים	שטח עיקרי : 126 מ"ר * 147.5% (140% + 7.5%) תמורת הריסת הבניין הקיים השווה ל-186 מ"ר שטחי שרות : ממ"ד בשטח 9 מ"ר + קירות לכל יח"ד	 138 מ"ר בהתאם	
קווי בניין	קדמי לכיוון רחוב רצון: 0 מ' צדדיים: 3 מ' / 0 מ' אחורי דרומי : 5 מ'	קדמי לרחוב רצון : 75 ס"מ צדדי מזרחי : 2.59 מ' צדדי מערבי : 0 מ' אחורי דרומי : 0 מ' חלקי	 41 ס"מ פורסמה הקלה ראה הערות בהמשך
מס' יחידות דיור	2 יח"ד לפי 2215א/1 הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר כולל ממ"ד לכל יחידת דיור ו/או עד 2 יח' דיור של 70 מ"ר כולל ממ"ד	2 יח"ד	
תכסית קרקע	50% השווה ל-63 מ"ר במגרשים שממדיהם הגיאומטריים אינם מאפשרים ניצול אחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תכסית של עד 70% השווה ל-88 מ"ר	 88 מ"ר - בהתאם	

בנייה תת קרקעית מרתפים | תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומות	קומה 1	
תכסית	80% משטח המגרש השווה ל96 מ"ר	88 מ"ר (73%)	
גובה קומה	4 מ'	2.7 מ'	
שימוש	מחסנים דירתיים/משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים	חדר משחקים / מחסנים דירתיים	

בנייה על הגג חדר יציאה לגג |תכנית ג3

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	עד 40 מ"ר בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית	35 מ"ר	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' לא יעלה על 4.5 מ' כולל מתקנים טכניים	2.5 מ' 3.85 מ'	
נסיגות	2 מ' מקו המגרש 1.2 מ' מקו בניין צידי ואחורי	1.2 מ' לכיוון החזית הקדמית לרחוב רצון 1.2 מ' לקווי בניין צדדיים ואחורי	ניתן לאשר לפי פרק 4.1.3 סעיף 5 , ראה הערות בהמשך.
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה לקומת הגג הטכני באמצעות סולם מהשטח המשותף	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
רוחב מסדרון/פודסט	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
מרפסת	X		
חצר אנגלית	X		מתוכננת בחזית הצידית מזרחית

הערות נוספות:

<u>תכניות מקודמות בתכנון והסדרת המגרש בהתאם להמלצת צוות התכנון:</u>
מקודמת תכנית 4764 רה פרצלציה בשכונת התקוה.
נקבעו תנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, למעט החריגים להלן:
1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות (30.8.2022).
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו קודם להחלטת הוועדה.
תוקף התנאים יהיה לשנתיים נוספות או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבינהם.
<u>בקשה להסדר מגרש במגרש זה אושרה בתאריך 17/11/19 לכן אין מניעה לאשר את הבקשה.</u>

זכויות בניה:
תכנית 2215 קבעה מגרשי מגורים ראשיים ומשניים, כאשר מגרש ראשי הינו מגרש המתוחם בתשריט בקו אדום מקווקו ומגרש משני הינו חלק ממגרש מגורים ראשי שגבולותיו יקבעו ע"י מודד מוסמך.
עפ"י הוראות התכנית אחוזי הבניה יחושבו לפי 100% משטח מגרש משני ו-25% הראשונים שיבנו מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי מוגדרים ביעוד "אזור מגורים ב' מועדף" וזכאים לנצל 140% משטח המגרש.
המגרש הראשי התחום ברחובות רצון, נתן וקהילת מקסיקו, כולל כ-48 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 12 מגרשים, עד כה הוצאו 6 היתרי בניה מכח תכנית 2215 עם זכויות לפי "אזור מגורים ב מועדף" במגרשים אלה ולכן המגרש הנדון זכאי ל-140% בנוסף עבור הריסה ובניה יתווספו 7.5% לזכויות.
קו בניין אחורי :
לפי תכנית 2215 סעיף 4.11 :
במגרשים אשר מימדיהם הגאומטרים אינם מאפשרים בינוי בקו בניין אחורי 5 מ', רשאית הוועדה לאשר קווי בניין אחרים, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המגרשים הגובלים, ובהתחשב בתנאים המיוחדים של האזור.

במקרה הנדון מוצע קו בניין אחורי של 0 מ', יצוין שעקב צורת וגודל המגרש (ברוחב של כ-9 מ' ובעומק של כ13.5- מ') לא ניתן לנצל את השטח המותר לבנייה בצורה סבירה ללא הקטנת קו הבניין.

תכנית ג3 פרק 4.1.3 הוראות בינוי:
סעיף 5 - מאפשר למהנדס העיר להתאים את הנסיגות על הגג ואת אופי הבנייה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	6% משטח המגרש
2	הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור של 0.50 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.00 % מן המרווח המותר
3	קו בניין צדדי 2.59 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
4	הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין צידי ב- 1.50 מ' קו הבניין המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין צורך בהקלה שכן : השטח המותר לבנייה הינו תואם לשטח המבוקש ואין צורך בשטחים נוספים.
2	הקלה לא רלוונטית שכן: המרפסות מתוכננות בחזית הקדמית ומוצעות מעל המדרכה בבליטה של 0.40 מ' ותואמות לתקנות בליטות מותרות מבניין.
3	ניתן להמליץ על ההקלה לצורך שיפור תכנון ובהתאם להוראות תכנית 2215.
4	הקלה לא רלוונטית שכן: התכנון עודכן ולא מבוקשת מרפסת בחזית צידית.

תאריך הודעה אחרונה: 14/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 17.12.2025)
המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.12.2025

הבקשה כוללת:
מבנה מגורים חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

<u>דרישת התקן:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים

<u>חסרים:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
מאחר ושטח המגרש קטן מ-300 מ"ר לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2 החניות בנדרשות בתקן.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.07.2025

בית דו משפחתי:
מוצג מסתור אשפה ובו 2 מכלים.
כלי אצירה נדרש:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
המסתור יכול להכיל את כלי האצירה הנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 25.06.2024

אין עצים בקרבת הבנייה המבוקשת.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700.
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 17.12.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-11.12.25.

השלמת דרישות מכון הרישוי אינה מהווה אישור סופי לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, שכוללת נושאים הנבדקים על ידי גורמים עירוניים נוספים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמוירו 23.09.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס, טרם בנוי .חשוב לציין שסמוך לשני צדדים קיימים עמודי בזק וחוטים עוברים מעל מבנה קיים .

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.07.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 21.05.2024)
פטור
מאחר ומדובר בחלקת מושעא, פוטרת מצורך בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.04.2025)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 69 בגוש 6135 בבעלויות שונות.

כל החורג לחלקות ביעוד דרך סומן בצהוב להריסה.

תוכננה גדר רציפה לאורך הגדר עם חלקת השצ"פ.

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

ב. תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

ד. 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 16.07.2024)
המלצה לתת היתר
צורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף , כולל ההקלה הבאה :

קו בניין צדדי 2.59 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לצורך שיפור התכנון וניצול זכויות הבנייה.

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

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
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 דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4	- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
5	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	הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף , כולל ההקלה הבאה :

קו בניין צדדי 2.59 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לצורך שיפור התכנון וניצול זכויות הבנייה.

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
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 דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4	- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
5	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

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

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

מספר בקשה	24-1583	**תאריך הגשה**	12/11/2024	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין דירה/קוטג'**	

כתובת	**ניר עם 9**	**שכונה**	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/60	**תיק בניין**	0761-009
מס' תב"ע	2248, 367, 9018, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1	**שטח המגרש**	190.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף משולם	בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114
בעל זכות בנכס	יוסף משולם	בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114
בעל זכות בנכס	לילי משולם	בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114
עורך ראשי	מיכל מלצר	התומר 21, רמת השרון
מתכנן שלד	אורלי אראמא	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הדיון הנוסף:

בהחלטה מספר: 32 בועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025 נשמטה בטעות מחוות דעת מה"ע אישור גם של הסדר פתרון חלופי על ידי קרן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 28/05/2025 אושרה החלטת ועדה מספר 2-25-0009
ניתנה חוות דעת של תחנת תנוע הוחניה במכון הרישוי הכוללת הסדר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים. בשל טעות טכנית הסעיף נשמט מן החו"ד הסופי ולפיכך הבקשה מובאת לעדכון בדיון נוסף.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מגי אור)

בהמשך להחלטת ועדה 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025, להוסיף את הסעיף הבא:
לאשר הסדר פתרון חלופי להסדר **2** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

דרפט קודם

מידע: 24-00565 רישוי: 24-1583 ת.בניין: 0761-009

מהות הבקשה: (מגי אור)

הריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם גג בטון ומחסן, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג ומעל מרתף, הכולל: - בקומת המרתף, ממ"ד, חלל משחקים וחדר רחצה עם מדרגות פנימיות לקומת הקרקע וכניסה נוספת עם מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי מזרחי. - קומת הקרקע מורחבת. - הוספת קומה שניה עם מרפסת גג לחזית דרומית. - הוספת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה היקפית. - בחצר: שטחים מרוצפים, גדרות בגבולות המגרש, פילר לאשפה גז מים וחשמל.

מצב קיים:

מבנה חד-קומתי, עבור יח"ד אחת. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם מתף השכן בחלקה הסמוכה. נמצא היתר בתיק הבניין שמס' 23-0049 אשר ניתן לבנין השכן בשנת 2021.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
03-0239	13/02/2003	03-0769	02/12/2003	הרחבת הדירה בקומת הקרקע לצד, החלפת גג אסבסט לגג בטון ובניית מחסן בחצר האחורית הכל עבור דירה בבנין קיים בן קומה אחת.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכיות מר' יוסף משולם וגב' לאה משולם.

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור מגורים א' טיפוס A ותכנית 2691)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים (לפי תכנית 2248)		134 מ"ר	
סה"כ שטח להרחבה 57.5 מ"ר קיים עד 123 מ"ר	123 מ"ר	134 מ"ר	13 מ"ר, פורסמה הקלה 6% המהווים כ- 11.04 מ"ר
בקומת קרקע	71.90	72 מ"ר	
בקומה שנייה	51.74	62 מ"ר	
קווי בניין			

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג, ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% משטח הגג המהווה 43 מ"ר	58% המהווים כ-38 מ"ר	
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'	2.65 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ברוטו: 5 מ'	4.05 מ'	
נסיגות	2 מ' לרח' יפרח 1.2 מ' לרח' ניר עם לצד מערב 0 קיר משותף צדדי מזרחי	2 מ' 1.2 מ' 0 קיר משותף 1.2 מ'	
מצללה	1/3 משטח הגג	בהתאם	
פתרון עלייה לגג העליון	הצגת פתרון עלייה לגג העליון	בהתאם (סולם)	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימושים	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, שירותים, ממ"ד	
תכסית	לפי קונטור הבניין	בהאתם	
גישה	בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.	כניסה נפרדת עם גישה לחדר משחקים	פורסמה הקלה ראה הערה

תקנות:

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

הערות נוספות:

כניסה נפרדת למרתף, ללא משרד בקומת המרתף, ניתן לאשר בהקלה כניסה נפרדת.

חצר 'חפורה' מונמכת
לפי הנחיות מרחביות / מדיניות, סעיף 8.02
מדיניות חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ' לכל היותר.
בבקשה הנדונה החצר המונמכת ממוקמת בהמשך לגרם המדרגות החיצוני במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש מבוקש בהקלה.
ניתן להמליץ על הקלה זו, מכיוון שמדובר במגרש צר עם קיר משותף לבניין בחלקה הסמוכה (ניר עם 11) ולכן לא קיים מיקום אחר למדרגות ולחצר המונמכת במקרה זה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 40 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחלל משחקים
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1 מ' ועומקה 3.2 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 14/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על שיפור תכנון, מדובר ביחידת דיור אחת על מגרש בבעלות פרטית
2	ניתן לאשר על פי ע1
3	ניתן לאשר לשיפור תכנון, ראה הערה

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 24.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.01.2025

<u>הבקשה כוללת</u>
מבנה מגורים חדש ובו 1 יחידות דיור ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

<u>דרישת התקן:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חסרים:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
בהתאם למדיניות העירונית, במגרשים שבהם בנייה של צמודי קרקע (עד 2 יחידות דיור) ברובע 9 לא יאושרו מקומות חניה בתחום המגרש הפרטי.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.01.2025

מוצג מסתור אשפה עבור 2 מכלונים בנפח של 140 ליטר כ"א.
פתרון האשפה מאושר, התווספו תנאים טכניים לבדיקה אחרי ועדה:

מידע: 24-00565 רישוי: 24-1583 ת.בניין: 0761-009
1. אין לבצע ליד העץ המיועד לשימור חפירה לצורך עיגון הקיר של המסתור - יש לבצע קיר "צף". נדרש להציג פרט לפני קבלת ההיתר בשלב הבדיקה הסופית.
2. לא תאושר דלת הזזה שבפתיחתה נמצאת במרחב הציבורי. יש להציג דלת הזזה הנפתחת אל תוך "כיס" בקיר ואינה פולשת למרחב הציבורי. יש להציג את הפרט לפני קבלת ההיתר בשלב הבדיקה הסופית.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 04.12.2024

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 2,763 ₪.
אושר בהתייעצות עם אגרונום מכון הרישוי אלי דראי.
במגרש ובסביבתו קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, עצים 2 ו-5 לשימור אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
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 - הוצג.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.04.2025

הוגשה תכנית מתוקנת בה מתוכנן גינון בחזית, פרטי גדר, דלת הזזה לאשפה ושתילת עצים.
הוצג שטח מחלחל ומגונן של 15%.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו הודי	10.00	42.00	6.00	שימור	3,690.00
2	ברכיבטון אדרי	10.00	36.00	6.00	שימור	8,953.00
3	הדר מינים שונים	3.00	10.00	3.00	כריתה	0.00
4	ברכיבטון אדרי	8.00	20.00	6.00	כריתה	2,763.00
5	איזדרכת מצויה	12.00	40.00	14.00	שימור	3,014.00
6	פלפון דמוי אלה	8.00	35.00	4.00	שימור	1,281.00
7	הדר מינים שונים	3.00	20.00	6.00	שימור	0.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.09.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 60 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.08.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

מידע: 24-00565 רישוי: 24-1583 ת.בניין: 0761-009
1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם חלקי מבנה העשויים אסבסט. והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג מעל מרתף בקונטור קומת הקרקע, כולל ההקלות לתוספת 6% בגין שיפור התכנון, כניסה חיצונית נוספת למרתף וחצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.

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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי 18א
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם חלקי מבנה העשויים אסבסט. והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג מעל מרתף בקונטור קומת הקרקע, כולל ההקלות לתוספת 6% בגין שיפור התכנון, כניסה חיצונית נוספת למרתף וחצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.

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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

בהמשך להחלטת ועדה 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025, להוסיף את הסעיף הבא:
לאשר הסדר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי 18א
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא

מידע: 24-00565 רישוי: 24-1583 ת.בניין: 0761-009

#	תנאי
	תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	22-1670	**תאריך הגשה**	18/10/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**שדרות יהודית 22**	**שכונה**	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7109/269	**תיק בניין**	0513-022
מס' תב"ע	1602, 1602א, 2710, 9005, 9011, 9113, ג, תמ"א3/38, תמ"א3/38/א, תמ"א34ב/4	**שטח המגרש**	524.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבי שמר	ת.ד. 57204, תל אביב - יפו 6157101
מבקש	גיורא בלופרב	ת.ד. 57204, תל אביב - יפו 6157101
בעל זכות בנכס	דוד גולסטניפר	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	עמוס נעמת	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	ראובן סנדמן	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	אריאלה שחף צומבר	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	שרון אלימלך	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	אריה גלייך	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	ויקטור חלפון	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	רחל הרשקוביץ	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	דרור מעיני	המייסדים 35, כפר ביל"ו 7696500
בעל זכות בנכס	מאירה מעיני	המייסדים 35, כפר ביל"ו 7696500
בעל זכות בנכס	אורי אורון	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	דרור אהרוני	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	אלכסנדרה קרן בוסקוביץ	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	פרנק גולסטניפר	שדרות יהודית 22, תל אביב - יפו 6701624
בעל זכות בנכס	אורי דב יוסף בלופרב	הלמד הא 14, תל אביב - יפו 6927714
עורך ראשי	עמרי איתן	רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 06.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה
תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.07.2026
הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 7יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
7 מקומות חניה לרכב פרטי
7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:
7 מקומות חניה לרכב פרטי
7 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:
מימדי המגרש הבנוי לא מאפשרים ביצוע חניית רכב.
מענה לתקן חניה לרכב עבור תוספת יחידות דיור יהיה בתשלום קרן חניה.
מענה לתקן חניה לאופניים יהיה בתוך המגרש.

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונת(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד.
2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים- הצגת פתרון חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישה.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 21.02.2023
הוטען אישור של מאיר ראובן מה-19.2.2023, תוכנית חתומה במוצג 5200 ובה הנחיה לפינוי אשפה באמצעות 8 מכלי אשפה שנפחם 360 ליטר כ"א, 5 ירוקים, 2 כחולים ו-1 כתום.

גנים ונוף- רינת ברקוביץ' 14.09.2021
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, .
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
לא ניתן לשמר את העצים1, 4 ו-5 משום שהם קרובים מדי ליסודות החיזוק של הבניין והחיזוק פוגע ברדיוס גדול מכדי שהם יוכלו לשרוד.
עץ מספר 6 נמצא מתחת לבנייה מתוכננת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 22,569 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 19,769 ₪ ישמשו לנטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 21.02.2023
ניתן לאשר

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 28.11.2023
קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה)
אנו מקבלים את החלטתו ומאשרים את הפטור.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל טבעות (ארכי-תמר אלכסנדרה)	8.00	18.00	6.00	כריתה	5,760.00
2	מילה אמריקאית	3.00	5.00	1.00	שימור	
3	ברכיכיטון אדרי	8.00	17.00	6.00	שימור	2,722.38

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	גרווילאה חסונה	18.00	45.00	4.00	כריתה	6,867.18
5	אזדרכת מצויה	5.00	64.00	5.00	כריתה	8,025.54
6	אזדרכת מצויה	6.00	74.00	6.00	כריתה	1,916.25

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.07.2022)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: מוצע שטח של כ- 24%

נכסים - (ע"י מירי גלברט 10.10.2021)
המלצה לתת היתר
חלקה 269 בגוש 7109 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 14.10.2021)
המלצה לתת היתר

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטה מס 2-23-0007 מתאריך 10/05/2023 הבקשה חוזרת לדיון נוסף בעקבות טעות בחישוב תקן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף:
בבקשה מס 22-1670 תקן החניה חושב בהתאם ליח"ד קיימות + הנוספות לאחר בדיקה חוזרת מול תחנת תנועה וחניה עודכנה חו"ד ותקן החניה עודכן לפני מס' יח"ד הנוספות בבקשה זו בלבד ל-7 מקומות חניה לרכב פרטי.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י ענבל יוספי)

בהתאם לעיל, לאשר פתרון חניה חלופי עבור 7 מקומות חניה

דרפט קודם

ממצאים
מהות הבקשה: (אדר' חזן מעין)

מהות עבודות בניה
שינויים וחיזוק בניין מגורים קיים בן 3 קומות עם 9 יח"ד, הרחבת 3 יח"ד מתוך 9 יח"ד הקיימות ע"י תוספת חדר וממ"ד, הוספת מרפסות מקורות לדירות הקיימות בחזית הקדמית והאחורית, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 7 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, כמפורט: **1. מכח התכניות התקפות 1602א' ו-1602:** • **בקומת המרתף: מעטפת חיזוק ובסיס קירות יורדים לממ"ד.** • **בקומת הקרקע: הוספת קירות חיזוק חיצוניים (מעטפת חיזוק) , חדר אשפה ומבואת כניסה, שינויים פנימיים במשרד הקיים בהיתר, הוספת קירות חיזוק ופיר למעלית פנימית בחדר המדרגות הכללי ושינויים בדירות הקיימות ע"י תוספת ממ"ד והרחבה לדירה הדרומית.** • **בקומות 2-3: הוספת קירות חיזוק ופיר למעלית פנימית בחדר המדרגות הכללי ושינויים בדירות הקיימות ע"י תוספת ממ"ד והרחבה לדירה הדרומית ותוספת מרפסות לכל הדירות הקיימות בחזית האחורית והקדמית.** **2. ב-2 הקומות החדשות מכח תמ"א 38/ 3:** • **בקומה 4: 3 יח"ד בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א.** • **בקומה 5: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א.** • **בקומת הגג החלקית: חדרי יציאה לגג לדירות מהקומה העליונה.** • **על הגג העליון: מערכות טכניות ומתקנים סולאריים.** **3. בחצר: גינון ושטחים מרוצפים נטיעות עצים, גדרות בגבול המגרש והריסת הגדר בתחום הרצועה להפקעה.** **סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 16 יח"ד (9 קיימות + 7 חדשות).**

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עם מחסנים ומקלט, ב-3 קומות 9 יח"ד. לכל דירה מרפסות מקורות וסגורות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
908	1964	בניין בן 3 קומות וקומה תחתונה המכל: בקומה התחתנה מקלט ו-2 מחסנים, בקומת הקרקע 2 חנויות ומשרד, 3 יח"ד, בקומות ראשונה ושניה 3 יח"ד בכל קומה	

תביעות משפטיות	26/10/2005	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 0171-2005-9-43 מספר תביעה: 2005-0572 הצו בוצע	
	12/07/2015	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 0350-2014-03 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	
	06/06/2022	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 0223-2022-5-63 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 13 תת חלקות.
הבקשה חתומה ע"י 13 בעלי הנכס הרשומים באמצעות עו"ד אברהם פסי.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' **ולא התקבלו התנגדויות**.

התאמה לתב"ע (תכנית 1602, 1602א/1, תכנית ג, תמ"א 38 /3 א' ומדיניות הועדה בשכ' מונטיפיורי)

	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות: **תכנית 1602:** **תמ"א 38/3:** **סה"כ:**	**4 קומות** **2 קומות** **+ קומת גג חלקית** **6 קומות** **וקומת גג חלקית**	**3 קומות** **2 קומות** **+ קומת גג חלקית** **חדרי יציאה לגג** **5 קומות** **וקומת גג חלקית**	
זכויות: **לא כולל קומת גג** **לפי תכנית 1602:** **שטח עיקרי:** **150% ב-3 קומות** **תמ"א 38/3** הזכויות יחשבו לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת כולל מרפסות מקורות קיימות **לפי שטח** **עיקרי** לפי קומה קיימת לא כולל ממ"ד **סה"כ עיקרי:** **שטח שרות:** ממ"ד: חדרים טכניים מבואות וחדרי מדרגות: **סה"כ שרות:**	**786 מ"ר** **כ -538 מ"ר** ל-2 קומות (269X2) **1324 מ"ר** 9 מ"ר + קירות לממ"ד 174 מ"ר **282 מ"ר**	**כ- 680 מ"ר** **כולל:** **230 מ"ר קומת קרקע** **238 מ"ר קומה שניה** **236 מ"ר בקומה שלישית** **420 מ"ר** **1100 מ"ר** 108 מ"ר 174 מ"ר - **282 מ"ר**	
צפיפות	9 יח"ד קיימות	9 יח"ד קיימות	

מס' יחידות דיור תמ"א 38/3 מס' יח"ד קיימות בקומה טיפוסית	(3 יח"ד בכל קומה)	7 יח"ד חדשות סה"כ 16 יח"ד	
קווי בניין קדמי צדדיים אחורי	4 מ' 3 מ' 5.00 מ'	4 מ' כ-2.15 מ' ו- 2.30 מ' כולל מעטפת חיזוק 4.50 מ' כולל ממ"ד	
<u>קומת גג</u> **<u>חלקית</u> במסגרת תכנית ג ותמ"א 38 תכסית** דירת גג מכח תמ"א 38 **<u>נסיגות</u>:** לפי מדיניות ועדה קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית **<u>גובה הקומה לפי ג'</u>:**	50% 2 חזית קדמית: 3.00 מ' חזית אחורית: 2.00 מ' 2.50 מ' 4.00 מ' כולל מתקנים	50% 2 חזית קדמית: 4.15 מ' חזית אחורית: 8.70 מ' 3.20 מ' 4.90 מ'	**0.70 מ' פורסמה הקלה** **0.90 מ' פורסמה הקלה**

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		
מרפסת בחזית הקדמית שטח המרפסת	+ +		בהבלטה של 1.60 מ', פורסמה כהקלה
פיתוח שטח /גדרות	+		
מעלית	+		

הערות נוספות:

בעקבות חוד של פיקוח על הבנייה כי קיים חשד למגורים בקומת המרתף הקיימת, נערכה בדיקה חוזרת ע"י פיקוח על הבנייה ובתאריך 20/03/2023 התקבלה חוד מתוקנת שבקומת המרתף נמצאו מחסנים בחזית הצפונית ושהתכנית תואמת את המצב בשטח.

הקלות

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2. חריגה מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.35 מ' בקומות 3-1 הקיימות, במקום 3.0 מ' המותרים.
3. חריגה מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותרים, בקומות החדשות המוצעות.
4. הקלה להקמת ממ"דים בבליטה מקו בניין צדדי, ובנייתם במרחק של 2.25 מ' במקום 3.0 מ' מגבול המגרש.
5. הקלה להקמת ממ"דים בבליטה מקו בניין אחורי, ובנייתם במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' מגבול המגרש
6. הבלטת גזוזטרות בחזית האחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר
7. הבלטת גזוזטרות בחזית הקדמית בשיעור של 1.6 מ' מקו הבניין, המהווה חריגה של 0.4 מ' מעבר לקו הגזוזטרות המותר (1.2 מ')
8. קביעת מיקום הכניסות לשתי דירות הגג הדו-מפלסיות המוצעות במפלס קומת הגג במקום בקומה שמתחתיה
9. הגבהת הבנייה על הגג לגובה של 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2022 **לא התקבלו התנגדויות.**

התייחסות להקלות:

מס' 5-1 – מתייחסות לפרסומים מכח תמ"א 38/3 לפי סעיף 149.
מס' 7-6- לשיפור התכנון לפי תקנות התכנון והבנייה.
מס' 9-8- לשיפור התכנון מהוראות תכנית ג'.

חו"ד מכון רישוי

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.01.2023

הבקשה כוללת:

תוספת קומות ובהן 9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן: 9 מקומות חניה לרכב פרטי 9 מקומות חניה לאופניים מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה 0 מקומות חניה לאופניים חסרים: 9 מקומות חניה לרכב פרטי 9 מקומות חניה לאופניים חוות דעת: מימדי המגרש הבנוי לא מאפשרים ביצוע חניית רכב. מענה לתקן חניה לרכב עבור תוספת יחידות דיור יהיה בתשלום קרן חניה. מענה לתקן חניה לאופניים יהיה בתוך המגרש.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונת(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד.

2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים- הצגת פתרון חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישה.

גנים ונוף- רינת ברקוביץ' 14.09.2021

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
לא ניתן לשמר את העצים1, 4 ו-5 משום שהם קרובים מדי ליסודות החיזוק של הבניין והחיזוק פוגע ברדיוס גדול מכדי שהם יוכלו לשרוד.
עץ מספר 6 נמצא מתחת לבנייה מתוכננת.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 22,569 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 19,769 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 21.02.2023

הוטען אישור של מאיר ראובן מה-19.2.2023, תכנית חתומה במוצג 5200 ובה הנחיה לפינוי אשפה באמצעות 8 מכלי אשפה שנפחם 360 ליטר כ"א, 5 ירוקים, 2 כחולים ו-1 כתום.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 21.02.2023

חוות דעת על סמך תכנית שהוטענה במוצג 5200 ב-20.2.2023: אפשר לאשר את הבקשה.

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 26.01.2023

מבוקש פטור בסמכות הנציבות. נטענו: - מכתב מעורך הבקשה עם פירוט הנימוקים לבקשה - מכתב מיועץ הנגישות עם פירוט הנימוקים לבקשה - חוות דעת מאשרת של מורשה נגישות - חוות דעת יועץ המעליות - חוות דעת המהנדס - תכנית הבקשה להיתר כתבתי מכתב הפנייה לנציבות. טענתי אותו במסמכי התחנה ברישוי המקוון ושלחתי אותו במייל לעורך הבקשה. יש להגיש אותו בצירוף כל המסמכים לנציבות. לאחר קבלת תשובת הנציב יש לטעון אותה למגירת נגישות ולשלוח פנייה לתחנה. המלצה: לשוב ולדון לאחר קבלת אישור הנציבות

מכון הרישוי - רינת ברקוביץ' 21.02.2023

כל תחנות מכון הרישוי מאושרות,

נדרש לטעון במוצג 100 תכנית המעודכנת בהתאם לתוכנית שהוטענה במוצג 5200 ב-20.2.2023.

מספר	סוג	קוטר	גובה	צמרת	מגרש	ייעוד	מצב	ערך נופי	הערה
1	דקל טבעות (ארכי-תמר אלכסנדרה)	18.00	8.00	6.00	TRUE	כריתה	5	5,760.00	עץ צמוד למבנה הקיים.
2	מילה אמריקאית	5.00	3.00	1.00	FALSE	שימור	5		עץ צעיר במדרכה.
3	ברכיכיטון אדרי	17.00	8.00	6.00	FALSE	שימור	5	2,722.38	עץ בוגר במדרכה.

4	גרווילאה חסונה	45.00	18.00	4.00	TRUE	כריתה	3	6,867.18	עץ גדול מאד. נמצא קרוב ביותר למבנה הקיים.
5	אזדרכת מצויה	64.00	5.00	5.00	TRUE	כריתה	4	8,025.54	עץ גדול מאד נמצא קרוב ביותר למבנה הקיים.
6	אזדרכת מצויה	74.00	6.00	6.00	TRUE	כריתה	2	1,916.25	עץ בחלק האחורי של המבנה. חלקו הגדול שוכב על הקרקע. פריצות חדשות של ענפים חדשים.

חו"ד פיקוח

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 10/11/2021
2 מחסנים במרתף עליון משמשים לדירות
<u>לב פוטשניקוב 01/09/2022</u>
תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות, יש חשש למגורים ב2 מחסנים בקומת מרתף

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)
לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-9 יח"ד, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 7 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, הכוללת:

- **מעטפת חיזוק של כל הקומות.**
- **הוספת שתי קומות חדשות עבור 7 יח"ד נוספות בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א ומרפסות לחזית האחורית.**
- **הוספת קומת גג חלקית עבור חדרי יציאה לג עם מרפסות גג קדמית ואחורית.**

לאשר את הקלות הבאות לשיפור התכנית:

- **הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין קדמי של 4 מ.'**
- **הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (2.0 מ') מעבר לקו בניין אחורי של 5.0 מ.'**
- **קביעת מיקום הכניסות לשתי דירות הגג הדו-מפלסיות המוצעות במפלס קומת הגג במקום בקומה שמתחתיה.**
- **הגבהת הבנייה על הגג לגובה של 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.**

לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום כל התשלומים לפי חוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,569 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל 2 העצים לשימור עם המיגון.
3	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0007 מתאריך 10/05/2023

מידע: 20-01120 רישוי: 22-1670 ת.בניין: 022-0513

לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-9 יח"ד, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 7 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, הכוללת:

- **מעטפת חיזוק של כל הקומות.**
- **הוספת שתי קומות חדשות עבור 7 יח"ד נוספות בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א ומרפסות לחזית האחורית.**
- **הוספת קומת גג חלקית עבור חדרי יציאה לג עם מרפסות גג קדמית ואחורית.**

לאשר את הקלות הבאות לשיפור התכנית:

- **הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין קדמי של 4 מ'.**
- **הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (2.0 מ') מעבר לקו בניין אחורי של 5.0 מ'.**
- **קביעת מיקום הכניסות לשתי דירות הגג הדו-מפלסיות המוצעות במפלס קומת הגג במקום בקומה שמתחתיה.**
- **הגבהת הבנייה על הגג לגובה של 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.**

לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל 2 העצים לשימור עם המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

בהתאם לעיל, לאשר פתרון חניה חלופי עבור 7 מקומות חניה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0021	**תאריך הגשה**	05/01/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**בני ברק 14**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	6943/66	**תיק בניין**	0041-014
מס' תב"ע	219, 2710, 44, 9086, 9139, אף, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38	**שטח המגרש**	238.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נעם פלייסיג	אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201
מבקש	אופיר פלייסיג	בני ברק 14, תל אביב - יפו 6605914
מבקש	חן מנדרין בע"מ	אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201
בעל זכות בנכס	נעם פלייסיג	אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201
בעל זכות בנכס	חן מנדרין בע"מ	אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	נעם פלייסיג	אחימאיר אבא 15, תל אביב - יפו 6949201

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

חיזוק , שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין מגורים קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ,בן 3 קומות וקומת גג (רביעית) חלקית , עם סה"כ 3 יח"ד ב-3 הקומות (דירה אחת בקומה), הכוללים:
- שיפוץ, וחיזוק הבניין באמצעות מעטפת חיצונית ואמצעי חיזוק פנימיים בתוך חדר המדרגות המשותף עם השינויים בו והוספת מעלית חיצונית לכל גובה הבניין.
- השלמת קומת הגג החלקית ע"י תוספת בנייה בתחום מרפסת הגג הקיימת לחזית הקדמית.
- הוספת 2 יח"ד בקומות השנייה והשלישית ע"י חלוקת הדירות הקיימות מחדש.
- תוספת 2 קומות חדשות עבור 4 יח"ד בקונטור הקומות הקיימות וחדרי יציאה לגג מ-2 הדירות העליונות.

לאחר השינויים והתוספות הבניין הוא בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג ו-9 יח"ד (כולל 6 דירות חדשות).

***הבניה בקומת הקרקע הוצגה כלא שייכת לבקשה" וסומנה עם 3 חנויות, מחסן עם כניסה נפרדת, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית וסככות ללא היתר במרווחים לפירוק.**

מצב קיים:

לפי המסומן במפרט הבקשה הבניין הנדון הוא למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות , המכיל : 3 חנויות ומחסן עם כניסה נפרדת וחלונות בקומת הקרקע ו-3 דירות מגורים בקומות העליונות (דירה אחת בכל קומה) וקומה רביעית היא חלקית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		523	1955	הקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף. בקומת הקרקע אושרו בית הכנסת, חדר לימוד ומחסן. *המרתף לא נבנה בפועל.
95-0937	19/06/1995	95-0876	19/10/1995	שימוש חורג מבית כנסת ל - 3 חנויות בקומת הקרקע בחזית הקדמית של הבניין לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה. לא הוצא כל היתר נוסף לאישור שימוש מסחרי בקומת הקרקע במקום בית הכנסת בהיתר מקורי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 8 תת-חלקות , כאשר תת-חלקות 3, 4, 5 (בקומות 2, 3, 4) רשומות בבעלות המבקשים כולל הצמדות של הגג, החצר וחדר המדרגות,
ולשאר(62%) בעלי הזכויות נשלחו הודעות והתקבלה התנגדות .

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות אף, תכניות 44 ו-F, פרוטוקול 219, תמ"א 38 ומדיניות צפון מערב נווה שאנן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 44 מותר 3 קומות וקומת ביניים. קיים: 3 קומות וקומת גג חלקית. לפי תמ"א 38: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	2 קומות וקומת גג חלקית פורסמו מכח תמ"א 38
קווי בניין לפי תכניות תקפות	קדמי -0 מ' אחרי הפרשת של 2.0 מ' כזיקת הנאה לטוב הרחוב. צדדי-מזרחי 3.0 מ' צדדי-מערבי - 3.0 מ' אחורי- 5.0 מ'	1.85 מ' קיים 1.55 מ' כולל מעטפת חיזוק 2.0 מ' קיים 1.71 מ' כולל מעטפת חיזוק 1.85 מ' קיים 1.44 מ' כולל מעטפת חיזוק 3.0 מ' קיים, 2.70 מ' כולל מעטפת חיזוק	תוספת בנייה בקומה הרביעית (השלמת הקומה) מתוכננת בקונטור הקומות הקיימות ובחריגה מקוי הבניין הצדדיים המותרים בחלק הקדמי של הקומה: - 1.71 מ' במקום 3.0 מ' המותרים או 2.70 מ' בהקלה של 10%.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			- 1.44 מ' במקום 3.0 מ' המותרים או 2.70 מ' בהקלה של 10%.
שטחים למטרות עיקריות	לאחר השינויים ותוספת בבניין הקיים: 187.5% משטח המגרש של 238 מ"ר = 446 מ"ר	370 מ"ר	שטח התוספת בקומה הרביעית שנדרש לבטל מחוץ לקוי הבניין הצדדיים = 7.0 מ"ר ב-2 קומות מעל - 14 מ"ר. סה"כ כ-21 מ"ר
שטחי שירות לפי מדיניות הועדה משנת 2010	30% משטח עקרי =134 מ"ר ממ"דים (שיפור מיגון) 5 *12=60 מ"ר . סה"כ =194 מ"ר לפי שטח עיקרי מבוקש של 370 מ"ר = 111 מ"ר	156 מ"ר	
שטחים מותרים מכח תמ"א 38	שטחי הקומות החדשות חושבו לפי שטח היקף קומה טיפוסית קיימת (ולא לפי קומה חלקית) = 130 מ"ר ברוטו לקומה = 260 מ"ר יצוין שממוצע של 3 קומות וקומת גג חלקית מהווה כ-120 מ"ר ברוטו.	265 מ"ר	5 מ"ר בחריגה
מספר יח"ד לפי מדיניות הועדה	לפי שטח דירה ממוצע 70 מ"ר (עקרי +ממ"ד) כולל שטח חדר יציאה לגג שטח דירה מינימום 35 מ"ר	9 דירות בשטח ממוצע של כ-71 מ"ר כולל שטח חדרי יציאה לגג. שטח דירה מינימלי - 55 מ"ר	סה"כ שטחי הדירות (עיקרי + ממ"ד) כולל שטחי חדר יציאה לגג = 638 מ"ר. אחרי הורדת שטח בחריגה של 26 מ"ר שטחי הדירות יהיה 612 מ"ר ולפיה ניתן לאשר 8 דירות בלבד.

בנייה על הגג לפי תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחס בין 2 קומות עליונות	80% מינימום	100%	
שטח בנוי על הגג	לא יעלה על 65% משטח הגג = 85 מ"ר	70% = 92 מ"ר	חריגה של 5% משטח הגג = 6 מ"ר.
גובה הבנייה	3.0 מ' נטו 5.0 מ' ברוטו	2.80 מ' 4.20 מ'	
נסיגות ממעקה גג	2 מ' בחזית הקדמית	3.40 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1.20 בשאר החזיתות	עד מעקה הגג	פורסמה כהקלה

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
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		
מרפסת	X		המרפסות בחזית קדמית בולטות ב-1.18 מ' מקו בניין של 2 מ'.
פיתוח שטח /גדרות	X		

הערות נוספות:

1. הבקשה הנדונה כוללת (בין השאר):
- הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים חיצוניים (עמודי בטון ומעטפת חיזוק) בכל חזיתות הבניין,
- חיזוק פנימי בתוך חדר המדרגות המשותף והריסת מהלכי המדרגות בו ובנייתם מחדש, הוספת פיר למעלית חיצונית בחזית האחורית.
- שינויים בדירה קיימת בקומה השנייה כולל שיפור מיגון והוספת דירה אחת בקומות השלישית והרביעית ע"י חלוקת הדירות הקיימות עם שיפור מיגון לכל דירה.
- הריסת מרפסות קיימות בחזיתות הקדמית והאחורית והוספת מרפסות חדשות לכל דירה בחזית הקדמית בלבד מעל המדרכה.
- רישום זיקת הנאה מרווח הקדמי בתחום המרפסת (משטח) שאורה בהיתר לשימוש חורג משנת 1995

2. הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות בתכנון ובין השאר לעניין המצב הקיים, הצגת תוספת בבניין הקיים, חריגה בשטחים ובקווי הבניין וחריגה בצפיפות.
ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולבקשתו ניתן זמן לתיקון המפרט .
התיקונים לא בוצעו באופן מלא והודיע עורך הבקשה שהיזם לא מסכים לבטל בניית התוספת בקומה הרביעית מעבר לקווי הבניין המותרים.
בתגובתו מסר עורך הבקשה כי מבקשים למלא את קומת הגג הקיימת במלואה ללא נסיגות וזאת בהתאם לחוות דעתו של מהנדס הקונסטרוקציה אינג' נחום ליברמן אשר הוטענה במגירה 2500 ובמגירה 8000.

3. בסיכום למפורט לעיל אציין כי :
-הבקשה הוגשה ללא ביצוע תיקונים לשם התאמת התכנית לממצאי בדיקת מחלקת הפיקוח **שתוכנית "אינה תואמת מצב בשטח" ולא תוקנה בהמשך כאשר גם הוגשה התנגדות בגין אי-התאמה למציות.**
-מוצעת תוספת הבנייה בחלק הקדמי של הקומה הרביעית חורגת מעבר לקוי הבניין הצדדיים המותרים של 3.0 מ'. מאחר ותוספת השטח (כ-40 מ"ר) בקומה הרביעית נובעת מניצול זכויות תב"ע תקפה, היא כפופה לתקנות התכנון והבנייה (סטיות ניכרות מתוכנית). התקנות מתירות (בכפוף להצדקה תכנונית) הקלה
מקסימלית של עד 10% מקו הבניין הצדדי המותר. כלומר, ניתן להמליץ על צמצום קו הבניין ל-2.70 מטרים לכל היותר.
-לאור חריגה בקווי הבניין הצדדיים שטחי התוספת בקומה הרביעית והקומות החדשות חורגות בכ-21 מ"ר.

- תכסית בנייה על הגג חורג בכ-6 מ"ר מעבר ל-65% המותרים. - הבקשה מהווה הגדלת הצפיפות לאור החריגות בשטחים המותרים , כך שניתן לתכנן 8 יח"ד בלבד , לעומת 9 המבוקשות. - הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקטנת קו בניין צדדי קיים לפי היתר מ 2 מ' ל 1.7 מ' לטובת מרכיבי חיזוק/ הקמת ממ"דים בכוון מזרח
2	הקטנת קו בניין צדדי קיים לפי היתר מ 2 מ' ל 1.44 מ' לטובת מרכיבי חיזוק/ הקמת ממ"דים בכוון מערב
3	הקטנת קו בניין אחורי קיים לפי היתר מ 3 מ' ל 2.63 מ' לטובת מרכיבי חיזוק/ הקמת ממ"דים בכוון דרום
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מעבר לקו הבניין המותר בהתאם לבליטת מרפסות קיימות בהיתר
5	הבלטת פיר מעלית עד 1.27 מ' מעבר למעטפת הבנין במרווח העורפי של הבניין
6	תוספת קומות מעל הבניין הקיים בהמשך לקווי קירות הקיימים ובהמשך לקירות החיזוק העוטפים את המבנה
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית/צדדית
8	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
9	העברת זכויות בין הקומות
10	הקטנת קו בניין קידמי קיים לטובת מרכיבי חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה
11	השלמת קומת גג חלקית קיימת בהיתר והוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38 מעל 3.5 קומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית.
12	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 . סך הכל בבניין 9 יח"ד
13	תוספת 6% לשטחי הבניה המותרים.
14	תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1,2,3 - ההקלה מתייחסת לתוספת בנייה בקומה הרביעית ולממ"ד. לפי תמ"א 38 לא נדרש פרסום לבנייה בהמשך ובקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת ומרכיבי חיזוק בלבד.
4. לא נדרשת הקלה כי מותרת כבליטה מעבר לקו בניין קדמי עד 1.20 מ'
5. לא נדרשת הקל.
6. לא נדרש פרסום מכח תמ"א 38.
7. הקלה מהוראות תכנית ג1 ומומלצת מבחינה עיצובית.
8 -9. נדרשת הקלה לפי פרוטוקול ועדה 219 והחלטת ועדת הערר למתן זכויות לקומת הביניים (37.5%)..
10. לא נדרש פרסום.
11. לא נדרשת הקלה עבור השלמת קומת גג חלקית קיימת בהיתר הוספת 2.5 קומות מבוקשות מכח תמ"א 38.
12. לא נדרש פרסום.
13 - 14. אין צורך בפועל כי לא מנוצלים שטחים מכח תכנית תקפה.

תאריך הודעה אחרונה: 10/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אירית משה - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, חיים וולדנברג - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, יעקב עומרד - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, רונית וולדנברג - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316, שאול משה - אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316	כמפורט בהתנגדות מפורטת מצורפת
2	דוד עזריא - בני ברק 14, תל אביב - יפו 6605914	הריני מביע התנגדות לבניה. הבניה היא מכח תמ"א 38 ונדרשת הסכמה של שאר בעלי היחידות. הבניה המבוקשת תפגע בחנות שבבעלותי. החנות היא בבעלות אבי ז"ל יהושע עזריא שנפטר לפני מספר חודשים ולכן בהמשך אשלח את צו הירושה.
3	יעקוב עומרד - בני ברק 14, תל אביב - יפו 6605914, שאול משה - בני ברק 14, תל אביב - יפו 6605914	בבניין המדובר יש לנו חנויות שהם מקור הפרנסה שלנו .ביצוע עמודים וביצוע השיפוצים הנדרשים לא יינתנו לנו אפשרות להמשיך ולהתקיים ממקור ההכנסה שלנו

התייחסות להתנגדויות:

<u>תמצית ההתנגדות שהוגשה על ידי עו"ד אשר כהנא בשם בעלי 3 חנויות בקומת הקרקע (תתי-חלקות 9, 10 ו-11).</u>
1. היעדר תימוכין קניינים מובהק ופגיעה קשה בקניין פרטי מוצמד
- הבקשה הוגשה ונחתמה על ידי בעלי 3 דירות בלבד מתוך 8 (37.5% בלבד מבעלי היחידות), ללא הרוב המיוחס הנדרש לפי חוק החיזוק.
- עיון בתוכנית מראה כי עמודי החיזוק והקירות החדשים מתוכננים לקום בתוך תחומי מרפסות הכניסה החזיתיות המוצמדות בטאבו באופן בלעדי לחנויות המתנגדים (תתי חלקות 9, 10, 11). מבקשי ההיתר אף הגדילו לעשות וסימנו שטחים פרטיים אלו כ"זיקת הנאה" ללא הסכמה.
תמ"א 38 אינה מקנה זכות לפגוע ברכוש המשותף (מעלית, תא אשפה) או ברכושם הפרטי של דיירים אחרים בקומת הקרקע.
2. אי-התאמה בין הבקשה למצב הקיים בפועל.
מספר יחידות שגוי כי הבקשה מציגה 4 יחידות מסחריות קיימות בקומת הקרקע, בעוד שבמציאות ועל פי תשריט הבית המשותף הרשום קיימות 5 יחידות.
בתוכנית ההגשה מסומן "קיר קיים" (בשחור) במרכז חלון הראווה (הוויטרינה) של חנות צפון-מערבית (תת-חלקה 9), שמאחוריו מתוכנן קיר חדש. בפועל, קיר זה אינו קיים במציאות כלל, וההוראה להקמתו מהווה פגיעה פיזית ישירה בתוך שטח החנות הפרטי.
3. סימון "לא שייך לבקשה"
קומת הקרקע והחנויות סומנו בבקשה כ"לא שייך לבקשה". המתנגדים טוענים (בהסתמך על החלטות ועדות ערר) כי בבקשה לחיזוק מבנה כולו מכוח תמ"א 38, המשפיעה קונסטרוקטיבית וארכיטקטונית על כל חלקי הבניין, לא ניתן לסמן חלקים מהמבנה כשטח שאינו שייך לבקשה.

מבקשים לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר (או לחלופין, לסרב לדון בה עד לתיקון תכנוני והצגת היתכנות קניינית בסיסית).
- שליחת מבקשי ההיתר להגיע להסכמות מסחריות ותכנוניות מול בעלי הקרקע (כמקובל בפרויקטים של תמ"א 38 שבהם נדרש הסכם מפורט לגבי פגיעה ביחידות קיימות, פיצוי אובדן הכנסות וביטחונות) היא הדרך הנכונה למנוע בנייה בלתי חוקית או היתרי סרק שלא ניתן לממש.

<u>התייחסות לטענות המתנגדים:</u>

1. בעניין פגיעה בקניין פרטי מוצמד.
- היתר השימוש החורג (מבית כנסת לחנויות) פקע רשמית בשנת 2000. משמעות הדבר היא שכל הפעילות המסחרית בחזית נעשית ללא היתר תקף. הוועדה המקומית רשאית לדרוש את השבת המצב לקדמותו והריסת המשטח המוצא בתחום זיקת הנאה.
למרות זאת מומלץ לקבל טענה זו כי לא הוכחה בשלב זה ע"י המבקשים היתכנות קניינית מלאה לביצוע כלל רכיבי הבקשה, ובפרט ביחס לעבודות המוצעות ברכוש המשותף ובשטחים המוצמדים לתתי חלקות 9-11. לפיכך קיימת מחלוקת קניינית ממשית הטעונה הסדרה בהסכמות מתאימות או הכרעה של הערכאה המוסמכת, טרם ניתן לראות את הבקשה כבעלת היתכנות קניינית מלאה.

2. אי-התאמה בין הבקשה למצב הקיים.
טענה מוצדקת. לפי דוח פיקוח על הבנייה מיום 26.02.26 תוכנית אינה תואמת מצב בשטח.

ראוי לציין שמדובר בתכנית מקורית שהוגשה וכללה חריגות רבות בתכנון. כפי שצוין לעיל לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון תכנית והתאמה לתקנות התכנון והבנייה ולהוראות תמ"א 38.
אולם לפני השלמת התיקונים הודיע עורך הבקשה שהיזם לא מקבל הערות בעניין קויי הבניין.

לאור האמור לעיל המלצת צוות מקצועי - לקבל התנגדות בחלקן ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 06.08.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.11.2025
יש להתייחס לנושא אופניים (בטבלה ובתכנית)

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.11.2025
סומן מסתור אשפה עם 4X360 ליטר כ"א, יש להוסיף כלי אצירה עבור המסחר

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.11.2025
נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המחוזקים מתאריך 18/8/25
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.11.2025
לא הוצגו פירי מינדוף בבקשה שיש בה מסחר

יש להציג בתוכנית מפלס הקרקע את חיבור המגרש לגז.

יש למלא שטח לא מקורה במערכת ולסמן גינון

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.12.2023

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמוירו 26.02.2026)
תוכנית אינה תואמת מצב בשטח
צולם במקום

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.06.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: בגג
נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 07.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 66 בגוש 6943 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1.סומון זיקת ההנאה בחתכים ובחזיתות.

מגירה 2000:

1.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 שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

2.הוטען כתה התחייבות זיקת הנאה.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 31.12.2023)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות וקומת רביעית חלקית כפי שהוגשה, מהטעמים הבאים:
1. חריגה מקווי הבניין:
תוספת הבנייה בחלק הקדמי של הקומה הרביעית (כ-40 מ"ר) חורגת מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים (3.0 מ'). מאחר שתוספת זו נובעת מניצול זכויות תב"ע תקפה, היא כפופה לתקנות התכנון והבנייה (סטיות ניכרות) ולא ניתן לאשרה כפי ששורטטה.
2. חריגה בשטחי בנייה ובתכסית הגג:
- כפועל יוצא מהחריגה בקווי הבניין הצדדיים, שטחי התוספת בקומה הרביעית ובקומות החדשות שמעליה חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח הכולל המותר.
- תכסית הבנייה על הגג חורגת בכ-6 מ"ר מעבר למגבלת ה-65% המותרים, בניגוד מוחלט להוראות תכנית ג'1.
3. הגדלת הצפיפות :
עקב החריגות מעבר לשטחים המותרים לבנייה, ניתן לתכנן בבניין 8 יח"ד בלבד (בשטח ממוצע שלא יפחת מ-70 מ"ר), לעומת 9 היחידות המבוקשות בבקשה.
4. מצג עובדתי שגוי:
התוכנית המוגשת אינה משקפת נאמנה את המצב הקיים בפועל (אי-התאמות במספר היחידות וסימון המבנה) ולא תוקנה בהתאם לחו"ד מחלקת הפיקוח .
5. סורבה ע"י מכון הרישוי.

ב. לקבל את טענת המתנגדים בעניין:
1. אי-ההתאמת הבקשה למציאות.
2. לא הוכחה היתכנות קניינית מספקת לביצוע כלל רכיבי הבקשה בחזית קדמית של הבניין.

הערה: טיוטת ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

יבגניה פלוטקין: זאת בקשה לתוספת זכויות מתוקף תמ"א 38, אנחנו ממליצים לא לאשר את הבקשה מהסיבות המפורטות בהחלטה. נעשה דיאלוג עם עורך הבקשה ובסופו של דבר

לא הגענו להבנה ולהסדר והם לא הסכימו לתקן את כל הליקויים, ההמלצה בגלל שזה מהווה תוספת שטח ומהווה חריגה בקוי בניין וצפיפות, לא תואם את המציאות מבחינת בדיקת מחלקת הפיקוח, וגם סורבה על ידי המכון, וכתוצאה מזה קיבלנו התנגדויות שהוגשו בנושאים האלה.

מיטל להבי: מה התכסית המותרת שם?

ליאור שפירא: לא מאשרים את הבקשה.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול מה התכסית, נראה לי שזה הרבה מטרים מכל צד.

יבגניה פלוטקין: כאן זה מצב קיים, בהמשך לגבי בקשות חדשות אני אגיד תכסית.

מיטל להבי: מה התכסית?

יבגניה פלוטקין: זה בניין קיים מאוד קשה להגיד מה התכסית זה תמ"א ותוספת.

ליאור שפירא: אנחנו לא מאשרים את הבקשה לפי חוות הדעת של הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות וקומת רביעית חלקית כפי שהוגשה, מהטעמים הבאים:

1. חריגה מקווי הבניין:
תוספת הבנייה בחלק הקדמי של הקומה הרביעית (כ-40 מ"ר) חורגת מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים (3.0 מ'). מאחר שתוספת זו נובעת מניצול זכויות תב"ע תקפה, היא כפופה לתקנות התכנון והבנייה (סטיות ניכרות) ולא ניתן לאשרה כפי ששורטטה.

2. חריגה בשטחי בנייה ובתכסית הגג:
- כפועל יוצא מהחריגה בקווי הבניין הצדדיים, שטחי התוספת בקומה הרביעית ובקומות החדשות שמעליה חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח הכולל המותר.
- תכסית הבנייה על הגג חורגת בכ-6 מ"ר מעבר למגבלת ה-65% המותרים, בניגוד מוחלט להוראות תכנית ג'1.

3. הגדלת הצפיפות :
עקב החריגות מעבר לשטחים המותרים לבנייה, ניתן לתכנן בבניין 8 יח"ד בלבד (בשטח ממוצע שלא יפחת מ-70 מ"ר), לעומת 9 היחידות המבוקשות בבקשה.

4. מצג עובדתי שגוי:
התוכנית המוגשת אינה משקפת נאמנה את המצב הקיים בפועל (אי-התאמות במספר היחידות וסימון המבנה) ולא תוקנה בהתאם לחו"ד מחלקת הפיקוח .

5. סורבה ע"י מכון הרישוי.

ב. לקבל את טענת המתנגדים בעניין:
1. אי-ההתאמת הבקשה למציאות.
2. לא הוכחה היתכנות קניינית מספקת לביצוע כלל רכיבי הבקשה בחזית קדמית של הבניין.

הערה: טיוטת ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0294	**תאריך הגשה**	09/02/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**שבטי ישראל 17, מיכלאנג'לו 27, מיכלאנג'לו 29**	**שכונה**	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7076/30, 7076/32, 7076/33, 7076/34, 7076/98	**תיק בניין**	3059-029
מס' תב"ע	2570, 9086, ע1, תמ"א/1, תמ"אא/3/38	**שטח המגרש**	1,119.00

מידע: 22-02622 רישוי: 25-0294 ת.בניין: 3059-029

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מצלאוי חברה לבנין בע"מ	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	סוזי קונפורטי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	יום טוב קלמי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אימאן חסונה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	מויסר כרואן	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	דוד מנסור	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	זוהיר סטל	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	כאזם כבוב	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	עמאד אבו עמארה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	דוד ברכה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	מיכל פרייפלד כהן	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אברהם יצחק כהן	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	מנאל כבוב	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	חסן חסונה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	שני שקד	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	וולידמסארוה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	טל לב רם	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	שירזי לילך לב רם	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אמיר לוי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	ניבין מסארוה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	מיכל ברלב	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	דן לוי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	שיר חולב	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	דורון רון	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אשרף אבו חליפה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אורי לוין	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אמדה לוי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אמאל שאפעי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	ג'אנית סחליה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	דלאל מרהג'י	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	מחמד כרואן	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	סמירה אבו חליפה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אליהו ברכה	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	יואב פישר	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	עודד גרינשפון	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	אלחאן סטל	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	האני כרואן	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	שרון פישר	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	עודד גביש	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	ונילין אנדונוב	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	דין גביש	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	קלינה אנדונוב	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
בעל זכות בנכס	עלא אחמד מרהג'י	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	יעקב לבני	בנק ישראל 5, ירושלים 9195021

מידע: 22-02622 רישוי: 25-0294 ת.בניין: 3059-029

בעל עניין	שם	כתובת
מורשה חתימה מטעם המבקש	סמיר מצלאוי	שבטי ישראל 17, תל אביב - יפו 6809910

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

. הריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה והמכיל יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 24 יחידות דיור,
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית , עבור 54 יח"ד ו-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע), מעל 3 קומת מרתף לחניה – לפי תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים.

ראה פרטי הבקשה לבדיקה מרחבית בהערות בהמשך.

הערה:
תכנית 100 שנבחנה מרחבית ומוצגת לוועדה הינה תכנית מתוקנת.
התכנית המקורית שהוגשה כללה חריגות וליקויים בתכנון, כולל צפיפות (ביטול חלק מהדירות)
התכנית נבדקה ע"י צוות מקצועי (ראה הערות בהמשך). כעת כל הליקויים וחריגות תוקנו.

מצב קיים:

במגרש פינתי, בין רחובות שבטח ישראל ומיכאלאנג'לו, קיים בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל בפועל יחידות מסחר בקומת הקרקע ו-22 יח"ד.

לפי היתרי בנייה משנים 1966 ו-1967 אושרו 6 יחידות מסחר ודירה אחת בקומת הקרקע ו-15 דירות ב-3 קומות (5 דירות בקומה): סה"כ 16 דירות מגורים ו-6 חנויות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1966		1967	בניין חדש המכיל 6 יחידות מסחר ודירה אחת בקומת הקרקע ו-15 דירות ב-3 קומות (5 דירות בקומה): סה"כ 16 דירות מגורים ו-6 חנויות.

בעלויות:

החלקה, בשטח של 1119 מ"ר, רשומה כבית משותף עם 30 תת-חלקות.
החברה המבקשת רשומה בהערת אזהרה תמ"א 38 - לפח סיף 126 ב-26 תת-חלקות.
על גבי המפרט חתום עו"ד בשם 73% מבעלי תת חלקות ע"י יפוי כח בלתי חוזר
נשלחו 8 הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2570, תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה - אזור מגורים ד' בשכונת צהלון ושיכוני חסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	מגורים מסחר - עד 40% משטח	מגורים מסחר – 301 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המגרש = 448 מ"ר		
מספר קומות וגובה	. לפי תכנית 2570: מספר הקומות המרבי לא יעלה על 4 קומות. גובה הבניין יימדד מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה (7.33 +) ולא יעלה על 16 מ' - (23.33 + אבסולוטי) בנוסף ניתן להתיר בניה חלקית על הגג במסגרת הזכויות המותרות: - בגובה של 3 מ' - בתכסית של 50% משטח הגג = 372 מ"ר - שמירת נסיגה של 2.5 מ' מהחזית. 2. לפי תמ"א ומדיניות הועדה משנת 2020: - 3 קומות (חצי קומה לצורך חישוב שטחים בלבד) - בנוסף קומת גג חלקית לפי תכנית 2570 סה"כ מותר לפי מדיניות הועדה- 7 קומות וקומת גג חלקית .	4 קומות (21.63+)- אבסולוטי. 2.78 מ' 389 מ"ר – 52% 3.50 מ' מינימום 7 קומות וקומת גג חלקית	חריגה של 2% פורסמה לפי סעיף 149 בחוק
השטח העיקרי המותר לבנייה	לפי תכניות 2570 230% משטח המגרש 1119 מ"ר (כולל שטח מסחרי). = 2574 מ"ר. לפי תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה - 13 מ"ר לכל דירה קיימת בבניין להריסה לפי ההיתר 13*16 = 208 מ"ר - 3.5 קומות X שטח קומה טיפוסית קיימת (כ 530 מ"ר) מורחבת ב-13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה		פורסמה לפי סעיף 149 בחוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.5 * (530 מ"ר + 5*13) = 2083 מ"ר סה" לפי תמ"א =2291 מ"ר סה"כ שטח עיקרי בסל הזכויות = 4865 מ"ר	 4694 מ"ר כולל מסחר	פורסמה לפי סעיף 149 בחוק
שטחי שירות לפי תכנית 2570 (תב"ע אושרה בשנת 1999)	% משטח המגרש 615 מ"ר + שטחי ממ"דים - 5 מ"ר לכל דירה מותרת לפי סעיף 151 בחוק לתכנית 2570 5*23= 115 מ"ר + 12 מ"ר לשאר הדירות 12*31 = 372 מ"ר סה"כ שטחי שירות מותרים 1102 מ"ר	 1024 מ"ר כולל מינימום 35% לרווחת הדיירים בקומת הקרקע	
צפיפות	 נבחרה אופציה לפי שטח דירה ממוצע עיקרי שלא יפחת מ- 78 מ"ר, לפי סעיף 4.2.5-ד במדיניות הועדה לתמ"א 38 משנת 2020. וזאת בתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי = 8 יח"ד	54 יח"ד שט דירה ממוצע כ-81 מ"ר 10 יח"ד	
קווי בניין	קדמיים: - לרחוב שבטי ישראל - 0 מ' - לרחוב מיכאלאנג'לו 0 מ' - צדדיים: לפי תתכנתי 2570: 2.40 מ' לכל צד - אחורי (צורת המגרש אי-רגולרית) 4.0 מ'	0 מ' וחנות בלבד בקיר משותף 0 מ' לאחר זיקת הנאה של 1.20 מ' באישור צוות תכנון 2.40 מ' צפוני 2.64 מ'-4.0 מזרחי 4.0 מ'	
תסית המגרש לפי תכנית 2570	לא תעלה על 70% משטח המגרש	75%	חריגה של &5

מידע: 22-02622 רישוי: 25-0294 ת.בניין: 3059-029

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע1, תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	3 קומות	
תכסית	80% - 85%	עד 85%	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	52 מקומות חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר טרפו	
גובה קומות	2.70 מ' נטו קומה עליונה עד 4 4.0 מ' קומות תחתונות	עד 3.50 מ'	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
שטח המצללה	X		פחות מ-1/3 שטח מרפסת הגג
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מרפסת	X		שטחי מרפסות עד 12 מ"ר לכל דערה מרפסות בולטות בחזיתות הקדמיות עד 1/3 מרוחב המדרכה. בחזית האורית בולטות עד 40% בהקלה
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
35% שטחי ציבור בקומת הקרקע	X		
מסורי כביסה	X		

הערות נוספות:

<u>פרטי הבקשה לבדיקה מרחבית</u>

הבניין החדש מתוכן עם 2 חדרי מדרגות ומכיל:

1. בקומות המרתף : 54 מקומות חניה, ,מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
   חדר טרפו במרתף העליון.
   כניסה למרתפי חניה מוצעת מרחוב מיכאלאנג'לו דרך רמפה מבונה.
2. בקומת הקרקע: 2 יח"ד בעורף הבניין ו-6 יחידות מסחר לרחוב שבטי ישראל.
   לובי כניסה מרחוב מכאלאנג'לו.
   חדרי אשפה ואופנים, מועדון דיירים,
3. ב-6 קומות טיפוסיות: 48 יח"ד: 8 דירות בקומה עם ממ"ד ומרפסות מקורות לכל דירה
4. על הגג: 4 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולות כ"א. בדירה הדרומית ג'קוזי במרפסת הגג.
   על הגג העליון מערכת סולרית, המשך חדרי המדרגות עם פיר מעלית.

בחצר: מוצעת חצ פנימית, עם גינון משוטף ועצים חדשים
בצמוד לגבול המגרש הדרומי ברחוב מיכאלאנג'לו מוצעת רכב כיבוי אש.

<u>תיאום תכנון מול מחלקת תכנון דרום.</u>
11 ביולי, 2024
סיכום תיאום תכנון שבטי ישראל 17
1 . רקע
נדרש תיאום תכנון כתנאי לפתיחת בקשה להיתר לפי מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 .
2 . סיכום תיאום התכנון:
א. תיאום תכנון זה אינו מהווה אישור לזכויות בניה, צפיפות או התאמה לתב"ע המאושרת. נושאים אלה ייבדקו בשלב בדיקת ההיתר.
ב. צפיפות תקבע בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 .
ג. מס' הקומות המקס' – 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת פנטהאוז בנסיגה.
ד. נסיגת קומת הפנטהאוז תהיה רציפה לכל אורך החזיתות הפונות לרחובות. לפחות 2.5 מ' נסיגה מהחזית הפונה
לרחוב.
ה. בקומת הפנטהאוז תותר תכסית של עד 65% משטח הקומה הטיפוסית. נושא זה דורש הקלה.
ו. קו הבניין כלפי מיכלאנג'לו יהיה בנסיגה של 1.3 מ' מגבול המגרש. המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש ייקבע בזיקת הנאה עבור הציבור ויהווה חלק אינטגרלי מהמדרכה ברחוב.
ז. קו הבניין כלפי שבטי ישראל יהיה 0 .
ח. בקומה הקרקע המסחרית הבינוי יהיה בקו 0 לשבטי ישראל 15 כפי שהבניין בנוי כיום. בקומות הטיפוסיות המבנה ייסוג משבטי ישראל 15 בהתאם לקו הבניין) 2.4 מ'(. לא תור מרפסת גג מעל קומת המסחר. מרפסת גג
תותר רק בקומת הפנטהאוז.
ט. בקומת הקרקע ייקבע מסחר בהתאם להוראת התב"ע וסימון חזית מסחרית. כל החזית הפונה לכיוון שבטי ישראל תהיה מסחרית. הכניסה למבנה המגורים תהיה מרחוב מיכלאנג'לו.
י. לא יותרו דירות בקרקע הפונות לרחובות. לא יותרו גינות מוצמדות לדירות בקרקע. תותר מרפסת מוצמדת בקונטור המרפסת מעל.
יא. הגג העליון ישמש עבור מערכות בלבד ויהיה משותף לכלל הבניין.
יב. על המבנה המתוכנן תחול מדיניות עיצוב יפו בדגש על גודל מרפסות ופתחים.
אירית סייג אוריון– 03-7247277 | יותם בן יעקב – 03-7247283 | מישה דנילוב – 03-7247280 | ערן מאירסון - 03-7247281
| 03- אלון הרשקוביץ 03-7247221- | עדי בן שטרית - 03-7247279 | עדי בסיס - 03-7247282 | נעמה נור חזות)מזכירה(- 7247278
מס' פקס - 03-5217451 , שדר' בן גוריון 68 , תל אביב מיקוד: 64514
יג. חלחול מאחר ובמסגרת התיאום מוקצה חלק מהמגרש עבור מדרכה, והבינוי הינו בינוי מלווה רחוב. מבוקש –
לבחון חלחול של 11% מסך שטח המגרש במקום 15% כנדרש. נושא זה ייבחן אל מול הנחיות מרחביות במסגרת
הבדיקה המרחבית.
יד. כניסה למרתף החניה תהיה מרחוב מיכלאנג'לו. רמפת הכניסה למרתף תהיה כולה בתוך תכסית המבנה.

בתאריך 29.01.26 התקבלה המלצה חיובית של צוות תכנון.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת שטחים ל-3.5 קומות נוספות לפי בניין קיים בן 4 קומות
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה כ-38 % מן המרווח המותר
3	הבלטת גזוזטראות בחזית קדמית לרחוב מיכלאנג'לו מעל קומת הכניסה, בשיעור של 1.3 מ'.
4	הבלטת גזוזטראות בחזית קדמית לרחוב שבטי ישראל מעל קומת הכניסה, בשיעור של עד 1.2 מ'.
5	השארת 13.5% משטח המגרש לטובת חלחול טבעי, במקום 15%.
6	פטור עמידה בתקן חניה
7	הגבהת קובה סטטי קומת קרקע ל5.16 מ' במקום 4.5 מ' מותרים.
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.5 מ' בחזית צדדית צפונית.
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1 מ' במקום 1.5 מ' בחזית צדדית מזרחית
10	תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת

התייחסות להקלות מבוקשות:

1-10. פורסמה מחדש לצורך פירוט מדוייק של תמריצי תמ"א 38 (פרסמה 2.5 במקום 3.5 קומות)
2. מומלץ לאשר מרפסות מעבר לקו בניין אחורי של 4 מ' ב-40% - עד 1.60 מ'.
3 - 4. לא נדרשת הקלה. מדובר במרפסות הבולטות מעבר לקו המגרש מעל המדרכה בפחות מ-1/3 מרוחב המדרכה.
5. לטענת עורך הבקשה הקלה זו מתייחסת לתכסית הבניין ולא מנוסך טוב.
6. ראה המלצת מכון רישוי.
7. הומלצה ע"י צוות תכנון מבחינה עיצובית. לא נדרשת הקלה
8 - 9. לפי תכנית מתוקנת לא נדרשת הקלה כי תואמת תכנית 2570.

הערה:
ניתנה אפשרות להשלמת פרסומים עקב טעויות (מבחינה משפטית) בנוסח הפרסום.

תאריך הודעה אחרונה: 13/07/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אפריים קסטיאל - יבנה 15, חולון 5833738	החנות בבעלותי צמודה לשבטי ישראל 17 אין ביכולתי כרגע להשכיר את החנות מכיוון שאני נאלץ לספר למעוניינים שהבניין שצמוד אליי מתחיל בהליך דל תמא 38 לפיכך מבקש פיצוי חודשי בגובה השכירות בסך של 5,000 שח בחודש

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לדחות כי אין טענות תכנוניות בהתנגדות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 01.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.05.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-10/05/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 10/05/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה מגורים חדש ובו 54 יחידות דיור (53 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר), ו-310 מ"ר מסחר.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:</u>
60.53 מקומות חניה לרכב פרטי (54.33 למגורים ו- 6.2 למסחר)
3 מקומות חניה לרכב נכים (2 למגורים ו-1 למסחר)
1 מקום חניה תפעולית
14 מקומות חניה לאופנועים (11 למגורים ו-3 למסחר)
55 מקומות חניה לאופניים (54 למגורים ו-1 למסחר)

<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'</u>
49 מקומות חניה לרכב פרטי (43 למגורים ו-6 למסחר)
3 מקומות חניה לרכב נכים (2 למגורים ו-1 למסחר)
1 מקום חניה תפעולית
14 מקומות חניה לאופנועים (11 למגורים ו-3 למסחר)
55 מקומות חניה לאופניים (54 למגורים ו-1 למסחר)

<u>מתוכנן:</u>
52 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות חניה נגישים, ב-3 קומות החניון התת קרקעי
14 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
55 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים משותפים בקומות החניון
מתכנן תנועה: י' מרגלית, מהנדס תנועה

<u>נתונים:</u>
1. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' ומדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה של תקן החניה למגורים ל-0.8.
2. נטענה למגירה 1500 הצהרת מתכנן תנועה לתקינות ורמת השירות של החניון.

<u>חוות דעת:</u>
ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך חישוב דרישת תקן מופחת מ-60.53 מקומות חניה לרכב פרטי ל-49 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-80 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.

<u>המלצה:</u>
1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה לצורך חישוב דרישת תקן חניה מופחת מ-60.53 מקומות חניה לרכב פרטי ל-49
2. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 01.06.2026

מידע: 22-02622 רישוי: 25-0294 ת.בניין: 3059-029
הוטען אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה הכולל 2 חדרי אשפה עם 13 עגלות 1100 ליטר ומכבש קרטון.
צבעי העגלות ייקבעו ע"י אגף התברואה בשלב תעודת גמר.
מוצגת הגנה על הקירות של פח מרוג בחדר ובתוואי הפינוי
מוצגת אבן שפה מונמכת במדרכה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 28.10.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים במגרש אינם בוגרים או במצג כרות ללא ערך. ניתן לאשר כריתתם.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 16.02.2026

מוצגים מתקנים טכניים ופיר מינדוף למסחר כנדרש.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	זית אירופי	0.50			כריתה	
3	זית אירופי	0.50			כריתה	
4	דקל				כריתה	
5	סינגרוס רומנזופיאנום	3.00	20.00	2.00	כריתה	
6	סינגרוס רומנזופיאנום	3.00	20.00		כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 19.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 24.11.2024)
נדרש תאום לפני היתר
הוגשה תצ"ר ועדיין לא אושרה, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 24.11.2024)
נדרש תאום לפני היתר

מידע: 22-02622 רישוי: 25-0294 ת.בניין: 3059-029
הוגשה תצ"ר ועדיין לא אושרה, חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר תהווה תנאי לקבלת היתר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.12.2025)

נדרש תאום לפני היתר
חלקות 30, 32, 33, 34 ו-98 בגוש 7076 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.

שטח זיקת ההנאה סומן בהתאם לתאום תכנון עם צוות התכנון.
ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות לדרך.

<u>תנאי לקבלת היתר:</u>

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

<u>תנאי בהיתר :</u>

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

<u>תנאי לקבלת תעודת גמר:</u>

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בנושא מרפסות חורגות.

<u>אין מניעה לאשר את הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר</u>

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.11.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
אין עוגנים בפרויקט - צורף הצהרת מהנדס

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 17.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה
חסר: תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים - הועבר אחרי וועדה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה:
1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה והמכיל יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 24 יחידות דיור,
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית , עבור 54 יח"ד ו-6 יחידות מסחר בקומת

הקרקע), מעל 3 קומת מרתף ל-52 מקומות חניה – לפי תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה

תמורת הריסת הבניין הקיים.

3. לאשר תמריצי תמ"א 38 3/א לפי מדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:

א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות לפי היתר בבניין הקיים הטעון חיזוק.

ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה הקיימת בבניין בהיתר.

4. לאשר הקלות הבאות לפי תקנות התכנון והבנייה:

א. הבלטת מרפסות לחזית האחורית עד 40% מקו בניין של 4.0 מ' המותרים.

ב. מתקן חניה מהקבוע בתכנית ח לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016

5. לאשר תקן חניה מופחת מ-60.53 מקומות חניה לרכב פרטי ל-49 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-80 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.

6. לדחות את ההתנגדות כי לא מדובר בטענות תכנוניות לפי חוק התכנון והבנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	עמוד חשמל: יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
6	אישור התצ"ר ע"י הועדה
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין: - 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

#	התנאי
	- בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב – 13.10.2024

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בנושא מרפסות חורגות.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר את הבקשה:
1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה והמכיל יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 24 יחידות דיור,
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית , עבור 54 יח"ד ו-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע), מעל 3 קומת מרתף ל-52 מקומות חניה – לפי תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה
תמורת הריסת הבניין הקיים.
3. לאשר תמריצי תמ"א 38 3/א לפי מדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:

א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות לפי היתר בבניין הקיים הטעון חיזוק.
ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה הקיימת בבניין בהיתר.
4. לאשר הקלות הבאות לפי תקנות התכנון והבנייה:
א. הבלטת מרפסות לחזית האחורית עד 40% מקו בניין של 4.0 מ' המותרים.
ב. מתקן חניה מהקבוע בתכנית ח לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016
5. לאשר תקן חניה מופחת מ-60.53 מקומות חניה לרכב פרטי ל-49 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-80 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.
6. לדחות את ההתנגדות כי לא מדובר בטענות תכנוניות לפי חוק התכנון והבנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	עמוד חשמל: יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
6	אישור התצ"ר ע"י הועדה
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין: - 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 - בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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

#	תנאי
	החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב – 13.10.2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בנושא מרפסות חורגות.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0305	**תאריך הגשה**	10/02/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**בריכת שחיה**	

כתובת	**שדרות ירושלים 1, תרצה 6, אפ"ק 1, אילת 2**	**שכונה**	צפון יפו
גוש/חלקה	7016/1	**תיק בניין**	3001-001
מס' תב"ע	2606, 3867, 9016, בי(יפו), ע1, תמ"א/1, תמ"א/2/4/18, תמ"מ/1/5	**שטח המגרש**	794.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ישראל דוד	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסף אברהמי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הדיון הנוסף:
הוספת תנאי לתקנה 27 בגין עדכון שטחים משותפים.

נימוקי הדיון הנוסף:
במסגרת החלטת ועדה מיום 03/12/2025 לא ניתן תנאי לטובת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים, הבקשה כללה שינויים בקומת המרתף לטובת הוספת חנייה על חשבון השטחים אשר הוגדרו כמשותפים, לצורך כך יש לתקן את תקנה 27 ולקבוע תנאי לתעודת גמר- רישום שטחים משותפים

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י פאני רז)

בהמשך לתנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מיום 03/12/2025 **להוסיף תנאי לתעודת גמר כמפורט:**
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

- **שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין**

דרפט קודם

מהות הבקשה: (פאני רז)
שינויים בבניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:
1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה במרתפים בקומות (1-) ו- (2-)

מידע: 24-01263 רישוי: 25-0305 ת.בניין: 3001-001

מצב קיים:

על המגרש בניין למגורים בן 9 קומות ו 2- קומות חלקיות על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף חלקית עבור 53 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
15-1764	01/09/2015	16-0642	20/06/2016	הריסת מבנה קיים בן 3 קומות.
17-1728	29/10/2017	20-0815	07/12/2020	הקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 9 קומות ו- 2 קומות חלקית על הגג, מעל 2 קומת מרתף, עבור 64 יחידות דיור. *מדובר בנכס עם חזיתות לכיוון 4 רחובות גובלים: שד' ירושלים, אילת, תרצה ואפ"ק והבניין מוצע עם ממ"ק בתחום הקומות כפתרון למיגון.
19-1547	31/12/2019	20-0257	29/03/2020	חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של כ- 8 מ' לצורך קידום בנייה חדשה במגרש לטובת מרתפים עתידיים. *הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לתוואי הרק"ל.
23-0192	25/01/2023	24-0024	29/01/2024	שינויים כלפי היתר מספר 20-0815 שניתן להקמת בניין למגורים בן 9 קומות ו 2- קומות חלקיות על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף חלקיות הכוללת איחוד דירות ושינויים בשטחי שירות ושטחים עיקריים. שינוי במיקום בריכת שחייה פרטית בתחום מרפסות גג הצמודה לדירה בקומה השמינית (קומה מס. 7 בתשריט) לכיוון רחוב אילת. - סה"כ לאחר שינויים- 53 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה על ידי בעל הנכס הרשום.
*ב 2018/03/11- נרשמה הערת אזהרה בטאבו לטובת הוועדה המקומית ת"א-יפו (תקנה 27) ולפיה: "המקרקעין בשטח של 200 מ"ר מהחלקה נקבעו כשטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית כמסומן בתשריט תמ"מ 5/1 המצ"ב - מקווקוו קווים אלכסוניים מקוטעים בצבע ירוק"

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
בריכות שחיה	כן	מבוקשת בריכת שחיה בנסיגה ממעקה הגג בהתאם להנחיות וניתן להמליץ לאשר כהקלה.
מפלס כניסה קובעת	כן	ללא שינוי
חלחול	כן	ללא שינוי

הערות נוספות:

1. קיימים בהיתר 29 מקומות חניה מבוקשת תוספת של 2 מקומות חניה שניתן לאשר בהתאם לחו"ד מכון רישוי - תנועה.
2. בהתאם להיתר קיימת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בקומה 7 במרפסת הגג (דירה מערבית מס. 47) כעת מבוקש להקים בריכה נוספת בגג לדירה בקומה מתחת בקומה 6 (דירה מזרחית מס. 48).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות גג קומה 7 וקומה 9

מידע: 24-01263 רישוי: 25-0305 ת.בניין: 3001-001
תאריך הודעה אחרונה: 19/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר הקלה - עבור הקמת בריכת שחיה במרפסת גג של קומה 7 (בגג מוצמד לדירה מתחת)

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ברוך ליין - אילת 2, תל אביב - יפו 6811619	מבדיקה בנסח טאבו עולה כי המתנגד איננו בעל זכויות בבניין להלן טענותיו: 1. אישור הבריכה עשוי להכביד באופן ניכר על תשתיות הבניין המשותפות, כגון מערכות מים, ניקוז וחשמל, שייתכן ואינן מתוכננות להתמודד עם דרישות מסוג זה. עומס יתר על מערכות אלו עלול לגרום לתקלות, לשיבושים ולעלויות תחזוקה נוספות שיחולו על כל הדיירים, גם על אלו שאינם נהנים מהבריכה. 2. בניית בריכה על הגג עלולה ליצור סיכוני נזילה, פגיעה מבנית ותאונות, אשר לא רק יסכנו את בטיחות הדיירים, אלא גם יובילו לעלייה משמעותית בעלויות הביטוח של כלל הדיירים ויחשפו אותם לאחריות משפטית בלתי מוצדקת.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. אישור הבריכה מותנה באישור קונסטרוקטור ובעמידת תנאי התכן (תחנת מי אביבים) היתר הבניה מותנה בכך שבעל ההיתר יהיה אחראי שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. יצוין כי אושרה בריכה בבניין בקומה 7 בהיתר קודם. 2. באם עולות טענות בפגיעה ברכוש המשותף בעלי הזכויות יכולים לפנות לארכאות המתאימות. יצוין שהמתנגד איננו בעל זכויות.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 14.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 11.09.2025

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.9.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.9.25</u>

הבקשה כוללת : תוספת 2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי המאושר בהיתר.

לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.

המלצה: להעביר לוועדה הסדר חניה המתוכנן

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 25.02.2025

לא נדרש אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים של תוספת חניות ובריכות פרטיות, אין נגיעה בפתרון המיגון.

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 10.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 1 בגוש 7016 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאני רז)

לאשר את הבקשה לשינויים עבור בניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:
1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה (שאושר בהיתר) במרתפים בקומות (-1) ו- (-2) לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.
3. לדחות את ההתנגדות שכן ההיתר מותנה בעמידה בכל שלבי התכן לרבות קונסטרוקציה ומי אביבים.
בעניין הטענה הקניינית - יש לפנות לארכאות המתאימות.

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

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 שהבריכות (בקומה 7 ובקומה 9) על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	חו"ד אקוסטית של חברת א. עדי מתאריך: 30.3.26 סימוכין: 02-1102 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

מידע: 24-01263 רישוי: 25-0305 ת.בניין: 3001-001

#	תנאי
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי 18א
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

ההחלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה לשינויים עבור בניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:
1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה (שאושר בהיתר) במרתפים בקומות (1-) ו- (2-) לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.
3. לדחות את ההתנגדות שכן ההיתר מותנה בעמידה בכל שלבי התכן לרבות קונסטרוקציה ומי אביבים.
בעניין הטענה הקניינית - יש לפנות לארכאות המתאימות.

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

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 שהבריכות (בקומה 7 ובקומה 9) על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: בהמשך לתנאים המפורטים גם כן כפי שאתם רואים, אנחנו מאשרים את חוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

בהמשך לתנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מיום 03/12/2025 להוסיף תנאי לתעודת גמר כמפורט:
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

- **שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0595	**תאריך הגשה**	01/05/2024	
מסלול	**בניה חדשה, תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה**	

כתובת	**יסוד המעלה 8**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	6943/45	**תיק בניין**	0039-008
מס' תב"ע	219, 287, 9004, 9086, אף, ג1, ע1, תמ"א38/3/א	**שטח המגרש**	459.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דיאה גרש	הגנים 19, רמת השרון 4704320
מבקש	טובי גרש	שלמה 24, ראשון לציון 7535426
בעל זכות בנכס	פנינה גרש	הפרחים 13, רמת השרון 4723127
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומסחר עם יציע בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל שתי מרתפים שביניהם המרתף התחתון חלקי בלבד לחדר טרפו, עבור סה"כ 20 יח"ד (כולל דירה בעורף קומת הקרקע ודירה על הגג).

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות ומסחר בקומת הקרקע המיועד להריסה במסגרת הבקשה לשם הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38.
המחסן מאחור והסככה לצידו של הבניין הקיימים ללא היתר לא סומנו להריסה במפרט וניתן לדרוש הריסתם במסגרת התנאים.

* בתאריך 31/01/2022 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת בקשה לתמ"א 38 : הונחה דעתי כי 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 ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		317	13/07/1955	היתר לשינויים מחדר מגורים לחנות בקומת הקרקע.
		1009	17/12/1950	היתר לשינויים מחדר מגורים לחנות בקומת הקרקע. לפי ההיתר תכנית חתומה, ניתן לראות שהבניין

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בן 3 קומות המכיל 3 דירות בקומה טיפוסית.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלת הזכות בנכס.

התאמה לתב"ע - 44, תכנית F אזור מגורים מלאכה ואומנויות, תמ"א 38 תיקון 3א', נווה שאנן |

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין על פי תכנית אף	חזית לרחוב יסוד המעלה : 3 מ' לצדדים - 3 מ' אחורי - 5 מ'	3 מ' + זיקת הנאה לאורך ה-3 מ'. 2.7 מ' 4.5 מ' + הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי בהתאם לתקנות.	רישום זיקת הנאה לטובת הציבור יירשם כתנאי לתעודת גמר. פורסמה הקלה להקטנת קו בניין צידי עד 10% מקו הבניין המותר. פורסמה הקלה לחריגה עד 10% מקו הבניין האחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר, שניתן לאשר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38. פורסמה הקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי.
שטחים עיקריים לפי תב"ע: (לא כולל ג/1) **לפי תמ"א 38 :** **סה"כ לפי תב"ע +**	152.5% משטח המגרש (459 מ"ר) המהווים 699.9 מ"ר, שביניהם: 40 % בקומת הקרקע 32.5% בקומת ביניים 40% בקומה טיפוסית *2 13* 6 = 78 מ"ר קומת טיפוסית - 120 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת - 120 + 13*3=159 מ"ר 159 * 3 קומות = 477 מ"ר 477+ 78 = 555 מ"ר 699.9 + 555 =1254.9 מ"ר סה"כ 824.14 מ"ר + 133.16 של הפרש משטח שירות,	פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תמ"א 38 :		המהווים סה"כ 957.3 מ"ר בהתאם למותר.	
שטח שירות	30% מהשטחים העיקריים המותרים עפ"י התב"ע, (לא כולל שטחי מיגון) המהווים 376.47 מ"ר. ממ"דים - עפ"י מספר הדירות המבוקשות.	סה"כ 509.63 מ"ר מעבר למותר. לכן, יש לחשב 133.16 מ"ר כשטח עיקרי. ממד"ים בהתאם למותר.	133.16 מ"ר שניתן לחשב משטח עיקרי.
צפיפות	לפי מדיניות 9004, גודל דירה מינימלי (כולל שטח עיקרי + ממ"ד) יהיה כ-50 מ"ר.	בקומת הקרקע ובקומות העליונות, מוצעות 19 יחידות דיור (ללא דירת גג) בשטח של לפחות 50 מ"ר כולל ממ"ד.	
מס' קומות לפי תב"ע ללא ג/1 **לפי תמ"א 38** **סה"כ**	4 קומות (הכוללים קומת קרקע וקומת ביניים) 2 קומות מכוח תמ"א 38 סה"כ 6 קומות	 סה"כ 6 קומות	פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות כחלק מתמריצי תמ"א 38. פורסמה הקלה להפיכת קומת ביניים לקומה מלאה.
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.9 מ' כולל יציע בחנות (2.2 מ' + 2.55 מ').	
שימושים מותרים	קומת קרקע : תשתש ברובה לצרכי מלאכות ואומנויות ומגורים יורשו רק בהסכמה מיוחדת. בקומות מעל הקרקע : רב השימוש יוקדש לצרכי מגורים.	חזית לרחוב: שטח מסחר (כולל שטח גלריות) - בהיקף מעל 50% מהשטח למגורים בקומה טיפוסית. בעורף קומת הקרקע, מוצעת יח"ד דיור אחת בשטח לפחות 50 מ"ר, בהתאם למותר. בשאר הקומות: מגורים.	

בניה על הגג תוכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית **שטח הקומה העליונה**	65% משטח הגג 80 % לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	64% משטח הגג 100%	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב 1.2 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	2.42 מ' לחזיתות צדדיות : ללא נסיגה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בסמכות מהנדס העיר.	לחזית אחורית : 3.28 מ'	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). כגובה קומה טיפוסית אך לא יעלה על 3.00 מ'.	4.61 מ' גובה קומת הגג : 2.79 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר.	הפרגולה מבטון מוצעת בהתאם למותר.	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף מערכת סולארית לכל יח"ד.	דירת גג + חדר יציאה לגג. מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו פתוח לשמיים. מערכת סולארית משותפת.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	2	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	במרתף -1 : מאגר מים/חדר משאבות/ ממ"מ משותף ליחידות המסחר /שטח נלוה למסחר ולדירה. במרתף -2 : חדר טרפו.	
תכסית	85% משטח המגרש (269.33 מ"ר) השווה ל 229 מ"ר	59.5%	
חלחול	15% משטח המגרש	לפי חו"ד מכון הרישוי, סכמת החלחול תקינה.	
גובה	4 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין.	בקומת מרתף (-2): 4.77 מ' בקומת מרתף (-1): 3.39 מ'	

התאמה לתקנות:

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

	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים וניתן זמן לתיקון המפרט ובין השאר לרבות:
-סימון בצבע להריסה סככות ומחסנים בתחום המגרש ללא היתר.
-סימון מיקום גדרות חדשות במפרט
-סידור יציע בגובה המתאים נקבע בתקנות של 2.20 מ'
-ביטול קרניזים בבליטה מקווי הבניין המוקטנים
-סימון בצורה מדויקת וברורה של קווי הבניין המותרים ו"קו הקלה" עם מרחק עד גבולות המגרש בהתאם למקובל שייתן אינדיקציה ברורה ברור למתנגדים.
-ביטול חלוקת החצר המשותפת ומתן פתרון למסתור כביסה עבור דירת קרקע בהתאם לנקבע בתקנת.

ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ונמסר מפרט מתוקן.
ההתייחסות בדרפט ניתנה ביחס למפרט המתוקן.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38
2	הקלה בקו בניין צידי של עד 10% לפי תמא 38
3	ניוד זכויות בין הקומות
4	הקלה בקו בניין אחורי של עד 10% לפי תמא 38
5	הקלה לבניין מרפסות בקו בניין אחורי עד 40%
6	הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה בהתאם לפרווקול 218
7	תוספת שטחים לפי תמא 38
8	תוספת יחידות דיור לפי תמא 38

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
2	הקלה איננה רלוונטית – הקטנת קו הבניין צדי אפשרית מכוח תמ"א 38 וניתן לאשרה.
3	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
4	אין מדובר בהקלה , שכן נין ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38
5	לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', עד 40% לצורך רווחת הדיירים.
6	מדובר בהקלה בהתאם לפרוטוקול 219 ולא 218 כמו שנכתב. ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
8	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 26/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	משה קירשטיין - הבילויים 44, רמת גן 5229749	בעלי הדירות והחנויות בבניין יסוד המעלה 10 הסמוך מנסים לקדם מזה זמן רב פרויקט התחדשות עירונית דומה. על מנת למנוע הפרעה של פרויקט אחד למשנהו מבוקש שלא לאשר הקלה מקן הבניין הצדי לכיוון בניין יסוד המעלה 10, אלא אם מתן הקלה עתידית דומה לבנין יסוד המעלה 10 אפשרית ולא תהפוך את הבניינים לקרובים מדי, ואם מתן ההקלה תותנה בהתחייבות בעלי בניין יסוד המעלה 8 להסכים לבקשת הקלה עתידית דומה מצד בניין 10.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הקלה איננה רלוונטית – הקטנת קו הבניין צדי אפשרית מכוח תמ"א 38 וניתן לאשרה. עבור תכנון מיטבי של הבניין וניצול זכויות. גם אם יוקטן בעתיד קו הבניין הצדדי מזרחי של בניין המתנגדים ל2.7 מ', ישאר מרחק של 5.6 מ' שהינו מרחק סביר בין 2 בניינים וזו הקלה שמקובלת לאישור באיזור.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 05.07.2026)
המלצה להעביר לאישור הוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.07.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-01/07/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-01/07/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה מגורים חדש ובו 20 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-172 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה מס' תא/מק/9072:</u>
23.44 מקומות חניה לרכב פרטי (20 למגורים ו-3.44 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים (למגורים)
5 מקומות חניה לאופנועים (4 למגורים ו-1 למסחר)
22 מקומות חניה לאופניים (21 למגורים ו-1 למסחר)

<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתב"ע ח' (למגורים) ובתקנות החניה של חוק התכנון והבניה הארצי אזור ב' (למסחר)</u>
23.44 מקומות חניה לרכב פרטי (20 למגורים ו-0 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים (למגורים)
5 מקומות חניה לאופנועים (4 למגורים ו-1 למסחר)

22 מקומות חניה לאופניים (21 למגורים ו-1 למסחר)

<u>מתוכנן:</u>
5 מקומות חניה לאופנועים בשטח הפיתוח
22 מקומות חניה לאופניים 14 בפיתוח ו-8 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

<u>חסר:</u>
20 מקומות חניה לרכב פרטי (20 למגורים ו-0 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים (למגורים)

<u>נתונים:</u>
מבוקשת חריגה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר מ-3.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0.

<u>חוות דעת:</u>
<u>1. ניתן להמליץ על חריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב</u> לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-3.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 (למסחר) מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-120 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה וכ-200 מ' מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה.
<u>2. ניתן להמליץ על פתרון חלופי עבור השתתפות בקרן חניה בשל מאפייני המגרש הבאים:</u>
א. מתוכננת חזית מסחרית לאורך כל החזית הקדמית הפונה לרחוב יסוד המעלה.
ב. שטח המגרש הנו כ-450 מ"ר, ומוגדרת בו זיקת הנאה של 3 מ' בכל המרווח הקדמי, להרחבת המדרכה הציבורית.
ג1. על פי סעיף 9.02 במסמך הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש והסדרי חניה" מהדורה 7- "במגרש בעל חזית מסחרית, שבו הותרה בתוכנית מאושרת בנייה תת־ קרקעית בתחום של זיקת הנאה, יהיה המפלס של פני תקרת המרתף העליון נמוך ממפלס המדרכה ב2.5-מ' לכל היותר".
ג2. על פי סעיף 10.14 במסמך הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש והסדרי חניה" מהדורה 7- "במגרשים שבהם הירידה לחניה תת־ קרקעית נעשית באמצעות רמפה, יתחיל שיפוע הרמפה מקו המגרש או מגבול זיקת ההנאה".
ג3. בשל מגבלות זיקת ההנאה, תכסית המרתף הנותרת לתכנון חניון קונבנציונלי ורמפה הנה 400 מ"ר בלבד.
ג4. המגרש ממוקדם במרחק של כ-120 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה וכ-250 מ' מתוואי הקו והסגול של הרכבת הקלה, ובעת הפעלתם המסחרית של קווים אלו, המגרש יוגדר כאזור חניה א' ותקן החניה המינימלי לשימושים המבוקשים יהיה 0.5 למגורים ו-0 למסחר.

<u>המלצה:</u>
1. להעביר לוועדה לאישור החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-3.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 20 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 18.11.2025
בנין מגורים חדש עם 21 יח"ד וכ200 מ"ר מסחר
סומנו 5X1100 ליטר כ"א (3 ירוק ואחד מכל סוג למיחזור)
נוסף תנאי בהיתר -ביצוע הגנות על חניות אופנועים בנתיב פינוי האשפה

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.02.2026
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 (עץ שסק אחד שאינו בקריטריון עץ בוגר).

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

סכמת חלחול: תקינה

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

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.02.2026
התכנון מאושר .

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.01.2022
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
==========
עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.
המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון אוסטרלי	10.00	40.00	4.00	שימור	13,069.00
2	איננו קיים כיום				כריתה	
3	שסק יפני	5.00	15.00	3.00	כריתה	
5	וושינגטוניה חסונה	10.00	20.00	2.00	שימור	4,320.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 09.05.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "- מצ"ב מכתב התחייבות בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 05.07.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 43 בגוש 6943 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 לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית ההגשה.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 26.06.2023)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם יחידת מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד (כולל יח"ד אחת על הגג).
כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38 :
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע),
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותרות עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת דירות מכוח תמריצי תמ"א 38.
כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים,
- ניוד שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון,
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.
- הקטנת קו הבניין הצדדי ב 10% מקו בניין צדדי עד למרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי :
לאשר את החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-3.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר.
לאישור את הפתרון החלופי להסדר 20 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין הקטנת קו הבניין הצדדי המזרחי של הבניין הנדון, שכן אין פגיעה במתנגדים שגם אם תאושר הקטנת קו בניין צדדי מזרחי בבניין המתנגדים הרי שישאר מרחק של 5.6 מ' בין הבניינים בצד זה, שהינו מרחק סביר וההקלה איננה רלוונטית במקרה זה מפני שהקטנת קו הבניין צדי אפשרית כתמריץ מכוח תמ"א 38.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: מפנה אותכם לחוות דעת הצוות.
איריס גלאי: הקשה זאת אני מבקשת להוסיף תנאי לגמר אישור אגף שפע לנטיעת עץ אחד חדש במגרש ובנוסף למחוק את בעמוד 310 את אישור רשות הכבאות כתנאי למתן היתר וכתנאי לגמר כיוון שיש כאן בעצם מכון בקרה.
ליאור שפירא: תנאי למתן היתר. מתקנים בהתאם להערה של איריס גלאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 26 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם יחידת מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד (כולל יח"ד אחת על הגג).
כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38 :
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע),
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותרות עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת דירות מכוח תמריצי תמ"א 38.
כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים,
- ניוד שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון,
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.
- הקטנת קו הבניין הצדדי ב 10% מקו בניין צדדי עד למרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי :
לאשר את החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-3.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר.
לאישור את הפתרון החלופי להסדר 20 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין הקטנת קו הבניין הצדדי המזרחי של הבניין הנדון, שכן אין פגיעה במתנגדים שגם אם תאושר הקטנת קו בניין צדדי מזרחי בבניין המתנגדים הרי שישאר מרחק של 5.6 מ' בין הבניינים בצד זה, שהינו מרחק סביר וההקלה איננה רלוונטית במקרה זה מפני שהקטנת קו הבניין צדי אפשרית כתמריץ מכוח תמ"א 38.
תנאים למתן היתר

#	תנאי

מידע: 21-01170 רישוי: 24-0595 ת.בניין: 0039-008

#	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	עדכון פיר אוורור לפיר מנדוף למסחר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	הריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות מחסנים וסככות בהתאם למסומן במפרט ההיתר.
5	ביצוע הגנות על חניות אופנועים בנתיב פינוי האשפה ואבן שפה מונמכת
6	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.
7	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	- הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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.הדירות בקומות א-ב, ג-ד, ה-ו לפי המפרט, 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.המגרש בתחום פשט

#	תנאי
	ההצפה בהתאם להוראות תכנית 44. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616' / 3729א'. ו.רישום השטח של 2 החנויות שבקומת הקרקע לשימוש למסחר בלבד.
5	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
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1322	**תאריך הגשה**	18/09/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**דרך שלמה 120, חובות הלבבות 63**	**שכונה**	שפירא
גוש/חלקה	6972/104	**תיק בניין**	0414-120
מס' תב"ע	2472, 2707, 590, 9026, 9086, 9142, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	**שטח המגרש**	183.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכאל בורוכוב	העליה השניה 12, אזור 5800216
בעל זכות בנכס	מושקה בורוכוב	אסירי ציון 17, אור יהודה 6026029
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין מסחרי קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות עבור 4 יח"ד.

מצב קיים:

מדובר במגרש הפינתי בין הרחובות דרך שלמה וחובת הלבבות.
בהתאם לנבחן במסגרת תיק המידע, בתיק הבניין לא נמצא היתר המקורי להקמת בניין והוגשו מסמכים להוכחת חוקיות המבנה ע"י מפענח תצ"א יעל הרשקו : מצילומים ניתן לראות כי המבנה קיים בשנת 1946 בקונטור ובגודלו זהה להיום. כמו כן, ע"י מודד מוסמך שמואל חפץ כי המבנה קיים **משנת 1946 והמבנה בנוי מ-2 אגפים: בחזית לרחוב (אגף הצפון מערבי) המבנו הינו בן קומה אחת ובחלקו האחורי (הדרום מזרחי) המבנה הינו 2 קומות בשימוש שלא למגורים כ- 115 מ"ר.**

* בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 של עיריית תל אביב (9086), מדובר באיזור מס' 7 - שכונת שפירא, המאפשר במקרה שהבניין **אינו אושר למגורים**, תוספת קומה אחת בלבד מעל 5 קומות מותרות מתוקף התקני.

*ב-16.11.23 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
09-1066	24/06/2009			לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, כולל

מידע: 23-01164 רישוי: 1322-24 ת.בניין: 120-0414

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				פירוק 2 מטבחים מתוך 4 הקיימים ללא היתר, שינויים בחזיתות והחלפת גג פח לגג רעפים מעל הבניה החד-קומתי, תוך שינוי בשימוש ממשרד למסחר והחלפת חלקי הגג מעל הקומה השניה ומעל המחסן והשרותים הנפרדים בקומת הקרקע, שכן: - נוגדת תקנות התב"ע ותקנות התכנון והבניה לענין קוי הבנין המותרים ומהווה סטיה ניכרת. - נוגדת הוראות התב"ע לענין השימושים המותרים בגדר סטיה ניכרת. - נוגדת הוראות תכנית 2707 שקובעת מדיניות לגבי בניני מגורים קיימים ללא היתר. - נוגדת הוראות תכנית 2474 לענין שטח המותר בקומה. במסגרת בקשה הנ"ל דווח לוועדה כי : על הנכס קיים מבנה שבחלקו הפונה לחזית לרחוב שלמה בנוי עם קומה אחת עם גג פח 4 שיפועים, ובחלקו הפונה לרחוב חובות הלבבות - בן 2 קומות למגורים עם מדרגות חיצוניות לעליה לקומה השניה , מחסן וחדר שירות בחצר. לפי המסומן במפרט בשעתו בכל קומה-יחידת דיור אחת סה"כ 2 דירות, בשטח כ-48ו49- מ"ר ו-2 חנויות בשטח סה"כ קטן מ-80 מ"ר, אולם בפועל לפי דוו"ח ארנונה בשעתו בבניין - 4 יחידות דיור ומשרדים). בתיק הבניין לא נמצא כל היתר להקמת הבניין, אלא תכנית סניטרית עבור חנות בחזית לרחוב חובות הלבבות. -מדו"ח מח' הפיקוח משנת 1952 עולה כי בשעתו על המגרש היה בנין בן 2 קומות עם מבנה קטן מעץ בקומה ב' שפורק ובמקומו נבנו קירות ללא גג בשטח של 9 מ"ר ללא היתר, כאשר במשך השנים שטח הבניה בקומה השנייה גדל עד כ-47מ"ר והבקשה לא תואמת את הנקבע במדיניות לכך. - התכליות המותרות באזור מסחרי עפ"י הוראות התב"ע הם: בקומת הקרקע ובקומה א' – מסחר, משרדים, שירותים אישיים ובתי אוכל ומשקה ובקומות העליונות – מגורים בתנאי שהבקשה להיתר תכלול פרוט האמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי זיהום אויר ורעש , פתרונות נגישות שיבטיחו פרטיות הכניסות למגורים.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים והבקשה חתומה על ידי המבקשים שהם בעלי הנכס ולא התקבלו התנגדויות.

ע"פ תוכניות חלות : 2472 (אזור מסחרי),2707, 590, 9026, 9142, 9086 (אזור 7), ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א - שכונת שפירא

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי לרחוב דרך שלמה (חזית מסחרית) - 0 מ' קדמי לרחוב חובות הלבבות - 3 מ' צדדי מערבי - 3 מ' צדדי דרומי - 0 מ'	קדמי לרחוב דרך שלמה - 0 מ' קדמי לרחוב חובות הלבבות - 3 מ' (חזית מסחרית - זיקת הנאה) לצד מערבי - 2.7 מ' צדדי דרומי - 0 מ'	- רישום זיקת הנאה לטובת הציבור יירשם כתנאי לתעודת גמר. - 0.3 שפורסמה כהקלה בקו בניין צידי מערבי בשיעור של 10% ובמרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש במקום ה-3 מ' המותרים. מאחר והבניין במגרש השכן נבנה עד גבול משותף עם הנדון, לא נשמר מרחק מינימלי בין הבניינים של 4 מ' פורסמה הקלה בקו בניין צדי בשיעור של 10% בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
שטחים מכח תב"ע **שטחים מתמ"א 38**	180% משטח המגרש (183 מ"ר) המהווים 329.4 מ"ר ב-5 קומות. שטח קומה טיפוסית בהיתר: 115 מ"ר סה"כ 115 מ"ר + 329.4 מ"ר = 444.4 מ"ר (לא כולל ג1').	התכנון מהווה ניוד זכויות בין הקומות התב"עיות במסגרת סך השטחים המותרים ופורסמה הקלה לניוד הזכויות בין הקומות. סה"כ 429.71 (לא כולל ג1'), בהתאם למותר.	פורסמה הקלה להעברת הזכויות בין הקומות במסגרת זכויות תב"עיות.
שטחי שירות	בקומת קרקע : עד 75% מתכסית הקומה (110.10 מ"ר) כ-82.57 מ"ר. בקומות העליונות : 25% מהשטח העיקרי בקומה 70*25%= 17.5 מ"ר. ממ"ד מכוח התקנות.	53.5 מ"ר (לא כולל ממ"מ), המהווים 49%, בהתאם למותר. 16.68 מ"ר לקומה במקום 17.5 מ"ר, בהתאם למותר.	
צפיפות	שטח יח"ד לא יפחת מ 78 מ"ר	4 יח"ד (יח"ד אחת בקומה)	תמהיל יח"ד המתוכנן חורג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
:(ללא בניה על הגג)	עיקרי, כאשר לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. השטח יחושב מסה"כ השטח המיועד למגורים (לא כולל ג/1 ושטחי שירות) כלומר 400.66 מ"ר 400.66 : 78=5.13 סה"כ יחידות למגרש: 5 יח"ד. 15% מ5 יח"ד= 0.75 יח"ד, דהיינו יח"ד אחת. בבניין תוכננו 4 יח"ד לכן : 15% מ-4 יח"ד= 0.6 דהיינו יח"ד אחת. חנויות/משרדים בשטח של 80 מ"ר יחשב כיח"ד, לצורך חישוב מס' יח"ד המותר במגרש.	כאשר שטח דירה עיקרי מוצע 68 מ"ר ולא 78 עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38. כמו כן לא הוצגה יח"ד אחת בשטח עיקרי של 63 מ"ר.	מתמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין שטח יח"ד המותר. ניתן לאשר את החריגה מתמהיל יח"ד המותר בהתאם לחוו"ד צוות התכנון (ראה מפורט בהערות נוספות).
מספר קומות לפי תב"ע **לפי תמ"א 38**	5 קומות מכוח תב"ע קומה אחת בלבד מאחר והבניין אינו אושר למגורים, סה"כ קומות 6 קומות (ללא בנייה חלקית על הגג מכוח ג1').	 6 קומות + בנייה חלקית על הגג, בהתאם למותר.	תוספת קומה פורסמה כתמריץ מתוקף תמ"א 38
גובה קומה עפ"י הנחיות מרחביות	קומת קרקע : 4.5 מ' קומה טיפוסית : 3.5 מ' ברוטו	קומת קרקע : 4.5 מ' נטו קומה טיפוסית : 2.95 מ' נטו ו3.3 מ' ברוטו בהתאם למותר.	
שימושים מותרים	בקומת הקרקע ובקומה א'- שימושים עיסקיים נילווים, שימושי מסחר,שרותים אישיים, ובתי אוכל ומשקה. בקומות העליונות - מגורים	בקומת הקרקע - מסחר בקומה א' - משרד בקומות העליונות - מגורים בהתאם למותר.	
מרפסות	שטח : ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ : 12 מ"ר * 4 יח"ד =	שטח מרפסות : בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	48 מ"ר סה"כ. לחזית קדמית צפונית לרחוב דרך שלמה : 1.20 מ' לחזית קדמית מזרחית לרחוב חובות הלבבות : 1.20 מ' עיצוב : מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות.	 לחזית קדמית צפונית לרחוב דרך שלמה : 1.20 מ' לחזית קדמית מזרחית לרחוב חובות הלבבות : 0.73 מ' עיצוב : בהתאם למותר.	

בניה בו זמנית בגג מכוח תוכנית ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג	63.6%, בהתאם למותר.	
שטח הקומה העליונה	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה	100%	
נסיגות	2 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב 1.20 מ' לשאר החזיתות.	לרחוב דרך שלמה - 2.48 מ' לרחוב חובות הלבבות - 1 מ' ללא נסיגה לחזיתות צדדיות.	פורסמה הקלה לביטול חלקי של הנסיגות בבניה על הגג בחזיתות הקדמיות.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'.	4.8 מ' 2.95 מ' בהתאם למותר.	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף.	חדר יציאה לגג. מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי.	

בנייה תת קרקעית - מרתפים מכוח ע1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים / חדר משאבות / חדר אופניים / 3 מחסנים דירתיים / שטח נלווה עבור מסחר בקומת קרקע / ממ"מ	
תכסית	85% משטח המגרש	154.47 מ"ר המהווים 84.4% בהתאם למותר.	
חלחול	15% השווים ל-27.45 מ"ר	מעל ה-15% ובהתאם למותר	
גובה	4 מ'	5.13 מ'	חריגה של 1.13 מ' לטובת זיקת הנאה וגובה תקני של ממ"מ.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' ושטח מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (4 יח"ד) ובשטח עד 12 מ"ר למחסן.	3 מחסנים דירתיים, בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

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

הערות נוספות:

1. להלן חוות דעת צוות תכנון מ-15/06/2026 לעניין החריגה מתמהיל יח"ד (שטח יח"ד) עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38: לאחר שנבחנו חלופות תכנון, נמצא כי בשל גודלו וצורתו הייחודיים של המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות תמ"א 38 וחלוקת שטחי הקומות ליח"ד עפ"י שטחי יח"ד הנדרשים של 78 מ"ר ו63 מ"ר, גורמות לכך שיווצרו יח"ד קטנות מהשטח המינימלי המותר של 63 מ"ר עפ"י המדיניות. לכן באופן חד פעמי ויוצא דופן אנו ממליצים על חריגה מתמהיל הדירות עפ"י מדיניות תמ"א 38. תמהיל יחידות הדיור, ותכנון קומה טיפוסית יהיה בהתאם לתכנון שהוצג לנו, ויכלול 4 יח"ד (כאשר יח"ד בקומה העליונה+קומת גג מוצעת כדירת דו פלקס).

2. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים וניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט.
ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ובתאריך 19/04/2026 הבקשה הוחזרה עם המפרט המתוקן.
חוות דעת מתייחסת למפרט המתוקן שאושר ע"י מכון הרישוי.

3. **בהתייחס למצב הקיים ללא היתר עם שימוש הבניין בחלקו למגורים שלא כדין, אציין כי בחינתו לתמריצים של תמ"א 38 נערכה על רקע בניין מסחרי לפי המצב המקורי ולא על בסיס קיים בפועל הנ"ל**
נבחן מול שירות המשפטי.
כמו כן הבקשה הומלצה בתיק המידע ובבדיקה נוספת שנערכה במסגרת בחינה מרחבית נמצא כי לא חל שינוי בחוו"ד וניתן לבחון הבניין על רקע של מקור - בניין מסחרי ללא התייחסות למגורים קיימים בפועל שלא כדין.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת קומה מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה
2	הוספת שטחים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה
3	הגדלת הצפיפות המותרת בשיעור של 20%

#	הקלה
4	הקלה בקו בניין צידי מערבי בשיעור של 10% ובמרחק של 2.7מ' מגבול מגרש במקום ה-3מ' המותרים
5	הקלה בגובה קומת הקרקע והגבהתו ל-5.65 נטו לצורך ריווח קומת הקרקע ולצורך הקמת יציע
6	אי נסיגה ממעקה הגג ומקוי בניין ציידיים בקומות הגג החלקיות
7	הקטנת הנסיגה של קומת הגג ממעקה הגג של החזית הקדמית למרחק של 1 מ' במקום ה-2 מ' המותרים על פי תכנית.
8	ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ-300 מטר בין המבנה לקו מתע"ן.
9	הקלה בגובה קומת הגג לגובה של עד 3.30מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה
10	הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית
11	הקלה לבניית הפרגולה מבטון
12	ניוד שטחים וזכויות בין הקומות
13	הקלה בקו בניין צידי דרומי בשיעור של 10% ובמרחק של 2.7מ' מגבול מגרש במקום ה-3מ' המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
2	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
3	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
4	החריגה פורסמה כהקלה של 10% מקו הבניין הצדדי המערבי ונחוצה לתכנון אופטימלי ומימוש זכויות.
5	הקלה לא רלוונטית - גובה קומה 4.50 מ' בהתאם למותר ע"פ תקנות החוק.
6	לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות ג1' בסמכות מהנדס העיר.
7	ניתן להמליץ על ההקלה - עבור נסיגה של 1.00 מ' בקומת הגג לחזית קדמית מזרחית במקום 2.00 מ' לאור מימדי המגרש ולאור כך שניתנה נסיגה מלא לחזית ראשית קדמית לדרך שלמה.
8	בהמשך לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ניתן להמליץ על ההקלה - מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" על אף שבשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן למגורים.
9	הקלה לא רלוונטית - גובה קומת הגג 2.80 בהתאם למותר ע"פ ג1'.
10	הקלה לא רלוונטית - הבקשה לא כוללת פרגולה.
11	הקלה לא רלוונטית - הבקשה לא כוללת פרגולה.
12	פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות התב"עיות שנחוצה לשם תכנון קומות בקונטור זהה.
13	הקלה לא רלוונטית - לא מתוכנן מרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש במקום ה-3 מ' המותרים במפרט הבקשה.

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 09.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.03.2026
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 08/03/2026 תכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 08/03/2026

מידע: 23-01164 רישוי: 24-1322 ת.בניין: 120-0414

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש ובו 4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר, 96 מ"ר מסחר ו-75 מ"ר משרדים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:</u>
6.54 מקומות חניה לרכב פרטי (4 למגורים, 1.92 למסחר ו-0.62 למשרד)
6 מקומות חניה לאופניים (4 למגורים, 1 למסחר ו-1 למשרד)

<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ב'</u>
4 מקומות חניה לרכב פרטי (4 למגורים, 0 למסחר ו-0 למשרדים)
6 מקומות חניה לאופניים (4 למגורים, 1 למסחר ו-1 למשרד)

<u>מתוכנן:</u>
9 מקומות חניה לאופניים (6 בחדר אופניים משותף במרתף 1- ו-3 בשטח הפיתוח)

<u>חסר:</u>
4 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>נתונים:</u>
1. מבוקשת הקלה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים
2. מבוקשת חריגה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר והמשרדים

<u>חוות דעת:</u>
1. בשל קרבת המגרש לקו הירוק של הרכבת הקלה (עד 300 מ') ניתן להמליץ על אישור ההקלה המבוקשת לחישוב תקן החניה, אך מאחר והקו הירוק של הרכבת הקלה אינו פעיל אזי המגרש מוגדר באזור חניה ב' ולפיכך בשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן.
2. ניתן להמליץ על חריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת למסחר ומשרדים מ-2.54 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-100 מ' מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, ועל רחוב דרך שלמה אליו מחוברת תחבורה ציבורית ענפה.
3. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר והמגרש הנו מגרש פינתי, בעל 2 חזיתות מסחריות עם זיקת הנאה לציבור, ושטחו כ-180 מ"ר בלבד.

<u>המלצה:</u>
1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" על אף שבשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן למגורים.
2. להעביר לוועדה לאישור החריגה ממדיניות לצורך הפחתת התקן למסחר ומשרדים מ-6.54 מקומות חניה לרכב, ל-4.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם 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 - שרה בובליל לסקה 24.02.2026
בבית משותף, ובו 4 דירות ומסחר
מוצגים כלי אצירה כנדרש.
המלצה: לאשר

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 24.02.2026
התכנון המוצע מאושר.

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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 07.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.07.2024)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 104 בגוש 6972 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.

<u>תנאי להוצאת היתר:</u>
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

<u>תנאי בהיתר :</u>
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.

<u>תנאי לקבלת תעודת גמר:</u>
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 01.05.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם מסחר בקרקע, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית ומשרד בקומה א'), מעל קומת מרתף, עבור 4סה"כ יחידות דיור, 6
כולל ההקלה הבאה:
א. בניה בחריגה מקו הבניין הצידי המערבי בשיעור של 10% (2.7מ' לעומת 3 מ' המותרים) לשם תכנון אופטימלי ומימוש זכויות,
ב. הקטנת הנסיגה הנדרשת בקומת הגג בחזית הקדמית לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
ג. העברת הזכיות בין הקומות לצורך תכנון קומות בקונטור זהה.

על בסיס פרסום שנעשה מכוח תמריצים של תמ"א 38 לשם:
-הוספת קומה אחת בלבד (קומה שישית) מכוח תמריצים של תמ"א בגין בניין מסחרי לפי מצבו מקורי,
-הוספת שטחים מתוקף תמ"א 38,
-הגדלת הצפיפות תוך הקטנת תמהיל דירות בהמלצת צוות תכנון בסטייה ממדיניות של תמ"א 38.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2.לאשר חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38 מאחר ונבחנו חלופות תכנוניות ע"י הגורמים המקצועיים, כולל צוות התכנון ונמצא כי בשל ממדי המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות הוועדה, בשל כך מומלץ על חריגה מתמהיל הדירות בהתאם למתוכנן במפרט הבקשה.

3. א. בהמשך לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר את ההקלה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" (על אף שבשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן למגורים).
ב. לאשר את החריגה ממדיניות לצורך הפחתת התקן למסחר ומשרדים מ-6.54 מקומות חניה לרכב ל-4 מ"ח.
ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי

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	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	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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב .
3	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות לרבות הערה 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.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	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.
6	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
7	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידה בקומה השניה תשמש למשרד בלבד. אין להשתמש ביחידה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם מסחר בקרקע, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית ומשרד בקומה א'), מעל קומת מרתף, עבור 4סה"כ יחידות דיור, 6
כולל ההקלה הבאה:
א. בניה בחריגה מקו הבניין הצידי המערבי בשיעור של 10% (2.7מ' לעומת 3 מ' המותרים) לשם תכנון אופטימלי ומימוש זכויות,
ב. הקטנת הנסיגה הנדרשת בקומת הגג בחזית הקדמית לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
ג. העברת הזכיות בין הקומות לצורך תכנון קומות בקונטור זהה.

על בסיס פרסום שנעשה מכוח תמריצים של תמ"א 38 לשם:
-הוספת קומה אחת בלבד (קומה שישית) מכוח תמריצים של תמ"א בגין בניין מסחרי לפי מצבו מקורי,
-הוספת שטחים מתוקף תמ"א 38,
-הגדלת הצפיפות תוך הקטנת תמהיל דירות בהמלצת צוות תכנון בסטייה ממדיניות של תמ"א 38.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2.לאשר חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38 מאחר ונבחנו חלופות תכנוניות ע"י הגורמים המקצועיים, כולל צוות התכנון ונמצא כי בשל ממדי המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות הוועדה, בשל כך מומלץ על חריגה מתמהיל הדירות בהתאם למתוכנן במפרט הבקשה.

3. א. בהמשך לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר את ההקלה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" (על אף שבשלב זה ההקלה לא מפחיתה את התקן למגורים).
ב. לאשר את החריגה ממדיניות לצורך הפחתת התקן למסחר ומשרדים מ-6.54 מקומות חניה לרכב ל-4 מ"ח.
ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

מידע: 23-01164 רישוי: 24-1322 ת.בניין: 120-0414

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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב .
3	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות לרבות הערה 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.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	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.
6	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
7	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידה בקומה השניה תשמש למשרד בלבד. אין להשתמש ביחידה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0039	**תאריך הגשה**	10/01/2024	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**וולפסון 3, מזרחי 32**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	7425/16	**תיק בניין**	0033-003
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9086, ג1, ע1, תמ"א38/3/א	**שטח המגרש**	184.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורה שאוליאן	לזר 24, רעננה 4356922
בעל זכות בנכס	אורה שאוליאן	לזר 24, רעננה 4356922
עורך ראשי	בנימין שוחט	הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 22.07.2026)
המלצה להעביר לאישור הוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 20.07.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-03/08/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 07/08/2025

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש (תוך שימור החזית הקיימת בהתאם להחלטת שימור) ובו 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר,
ומסחר בשטח של 119.43 מ"ר.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
14.38 מקומות חניה לרכב פרטי (12 למגורים ו-2.38 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקום חניה לאופנוע
12 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
12 מקומות חניה לאופניים: 8 בשטח הפיתוח ו-4 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

<u>חסר:</u>
14.38 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקום חניה לאופנוע

<u>חוות דעת:</u>

מידע: 21-01341 רישוי: 24-0039 ת.בניין: 003-0033
1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר-
מבנה זה נכלל ברשימת המבנים בעלי ערך אורבני, אדריכלי והיסטורי בהתאם להחלטת ועדה השימור מס' 1303 מיום 2013/6/23 וועדת השימור מס' 1402 מיום 2014/7/7 וכל שינוי במבנה הנ"ל יש לתאם מול מחלקת שימור מבנים.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019ב אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" 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.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4760 צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-180 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 ב-2 חזיתותיו הראשיות, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 2ז 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.

<u>המלצה:</u>
1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-14.38 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 - רן אבן שושן 23.03.2025

בית משותף, ובו מ 10 עד 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

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 אזור אחסון לקרטונים אשר יסומן בתוך המסחר

סומן חדר אשפה עם:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 770 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 עגלה אשפה כחולה בנפח 770 ליטר

נפח כלי אצירה מאושר

נוסף תנאי בהיתר:
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.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.03.2025

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 18.12.2022

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
==========
בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 768 מתאריך 4.5.1934 לבניין בן 3 קומות

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

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

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת וועדת הערר , אשר נתנה תוקף להסכם בין הוועדה המקומית לעוררים ביום 9.07.26 הבקשה מובאת לדיון נוסף להקטנת תקן החניה.

נימוקי הדיון הנוסף:
השתלשלות העניינים:
1. על החלטת הוועדה המקומית מיום 21.09.25 הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית ע"י עו"ד גיא הרמלין בשם המבקשים, לצורך הפחתת תקן החניה.

2. העוררים והוועדה המקומית הגישו הודעה ובקשה משותפת לוועדה הערר, טרם הדיון :
א. לאחר בחינת האמור בכתב הערר מול גורמי המקצוע הוסכם כי ניתן להחזיר את הבקשה לדיון לצורך בחינת האפשרות להפחתת תקן החניה שנקבע למבנה וזאת בהתאם להוראות תקנה 2ז לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תשמייג - 1983) להלן: ("התקנות").

ב. לפיכך הוסכם כי הבקשה תובא לדיון חוזר בפני הועדה המקומית המקומית בתוך 90 ימים ממועד מתן ההחלטה בבקשה זו.
ג. לאור האמור מתבקשת ועדת הערר להורות על מחיקת הערר שבכותרת כאשר טענות הצדדים שמורות להן ולעוררת תעמוד הזכות לה להגיש ערר נוסף ככל שהועדה המקומית לא תמליץ על מתן ההפחתה.
ד. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה מוסכמת זו.

3. וועדת הערר ביום 9.07.26 נתנה החלטתה כי לאור הסכמת הצדדים שלעיל, הערר יימחק וכי זכות הערר שמורה לעוררים על כל החלטה חדשה שתתקבל.

<u>בהמשך להסכמת הצדדים והחלטת וועדת הערר, ביום 09/07/2026 נתנה חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי:</u>
"1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-14.38 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".

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י ירדן גוטמן כהן)

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג, 1983 - תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ - 14.38 מקומות חניה לרכב פרטי ל- 1 מקום חניה. לאור המפורט לעיל, לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף
הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר במספר יח"ד המאושרות בהחלטת הוועדה בלבד.

נימוקי הדיון הנוסף
בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 נפלה טעות סופר במספר יחידות הדיור, אושרו 10 יח"ד במקום 12 יח"ד המוצעות בבניין , לאור זאת יש לתקן את החלטת הוועדה כך שייכתב בהחלטת הוועדה 12 יח"ד במקום 10 יח"ד. יצויין כי הטעות הינה רק בהחלטת הועדה , כאשר הדיווח לוועדה, כולל חוו"ד תחנת תנועה וחניה ניתנו בהתייחס למספר הנכון של 12 יח"ד המוצעות בבניין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)
לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 ולאשר 12 יח"ד (במקום 10 יח"ד שאושרו בהחלטת הוועדה) כאשר הדיווח לוועדה ניתן בהתייחס למספר הנכון של 12 יחידות דיור.

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג , למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות וולפסון ומזרחי , קיים בניין בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

*ב – 18/12/22 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38:
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 יובל אכברט מתאריך 26.7.22, כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 9-8 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו.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".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		768	4/5/43	היתר מילולי ותוכנית להקמת בניין בן 3 קומות. בקומה א' 5 חנויות וביו"כ. בקומות ב' וג': 5 חדרים, 2 מטבחים, חדר אמבאיה, חדר אמבטיה וביו"כ בכל אחת מהקומות. (בכל קומה 2 יח"ד)

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלת הנכס הרשומה.

התאמה לתב"ע|תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א', מרקם לשמירה+ פרסום 77

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי לרחוב לוינסקי- 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם)	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת +מרפסות קיימות לשימור, בקומות החדשות המרפסות בהתאם לתקנות	
	קדמי לרחוב רענן - 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת +מרפסות קיימות לשימור, בקומות החדשות המרפסות בהתאם לתקנות	
	לצדדים – 3 מ' או קיר משותף	קיר משותף חופף, עם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ2- מ' וחצי.	הבניינים במגרשים הסמוכים	
שטח עיקרי לפי תב"ע: **לפי תמ"א 38:** **סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38** **שטחי שירות ב4- קומות בתחום תב"ע 44**	280% משטח החלקה (187 מ"ר) המהווים 523.6 מ"ר 26+136= 162 מ"ר 162 מ"ר * 3= 486 מ"ר 486 +65=551 מ"ר 551+523.6= 1074.6 מ"ר ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.	592 מ"ר מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר לקומה. ממ"דים וממ"ק בהתאם לתקנות.	פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות
מספר קומות **לפי תב"ע** **לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה**	4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים) תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית חתך צפון פלורנטין) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג	תוספת 2 קומות מעבר למותר פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38 פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות שניתן לראות בה גם פרסום לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, בשל הגדלת הזכויות המתוכננות בקומות סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג .	
צפיפות עפ"י בפרסום 77-78	5% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר) 70% דירות שהן 8 יח"ד	15% דירות קטנות שהן 2 יח"ד בשטח 35 מ"ר 15% דירות בינוניות שהן 2 יח"ד בשטח של 79 מ"ר 70% דירות שהן 8 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד (ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה , אך בכל מקרה לא ייפחת שטחן הממוצע של הדירות מ45- מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר)	בשטח ממוצע של 52 מ"ר כולל ממ"ד	
גובה קומת קרקע	מקסימלי 4.5 מ' מינימלי 3.5 מ'	4.25 מ'	0.75 מ'. ניתן להגביה את גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית
הוראות בינוי /תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה לחצר המשותפת	
שימושים עפ"י פרסום -77 78	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. כנקבע בפרסום אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים	בקומת הקרקע -מסחר בשאר הקומות -מגורים במקרה זה , לפי הנקבע ע"י הוועדה בפרסום, המגבלות לשימושים לא יחולו על בקשות שנקלטו במערכת המקוונת לפני ביצוע פרסום 77-78	
תכסית קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78	15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית	15% בהתאמה	

בניה על הגג| חדר יציאה לגג מכוח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח הקומה העליונה **תכסית קומת הגג**	80% 65%	80% 65%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	5 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב (חתך צפון פלורנטין)	מחזית וולפסון 1.35 מ' מחזית מזרחי 1.15 מ'	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה הנדרשת
בינוי	חדרי יציאה לגג/דירות גג גישה לשטח משותף גג כחול/גג ירוק עפ"י פרסום 77-78	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית|עפ"י תכנית ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ממ"מ, חדר עגלות ואופניים, חדר משאבות, מאגרי מים, מחסנים דירתיים	
תכסית	85%	85%	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. הבניין המקורי נכלל ברשימת המבנים בעלי ערך אורבני , אדריכלי והיסטורי בהתאם להחלטת ועדת השימור לפיה כל תוספות או שינוי במבנים הנ"ל יש לתאם מול מח' שימור מבנים. הבקשה אושרה ע"י מח' השימור.
2. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: אי הצגת תמהיל הדירות הנדרש עפ"י תנאי פרסום 77-78, לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג גג כחול/ ירוק, תיקון חישוב השטחים היה בניגוד לתקנות, אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים.
3.חוו"ד המכון מתייחסת לתכנית המתוקנת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע מלאה וקומת גג חלקית מכח תכנית ג'1
2	בניית קומת קרקע בתכסית העולה על 80%.
3	בניית קומה טיפוסית בתכסית העולה על 70%.
4	ניוד זכויות בין קומות הבניין השונות.
5	בניית הקומה החמישית בנסיגה ממוצעת של 1.35 מ' מחזית וולפסון ו 1.15 מ' מחזית מזרחי, במקום כ200 ס"מ
6	בניית הקומה השישית (ח.יציאה לגג) בנסיגה ממוצעת של 1.35 מ' מחזית וולפסון ו 1.15 מ' מחזית מזרחי, במקום כ200 ס"מ
7	בניית מגדל המדרגות בקומה שישית בהמשך לקומה חמישית ללא נסיגה של 1.2 מ' מחזית אחורית
8	קומת קרקע בגובה כולל 4.67 מ' במקום 4.50 מ'
9	הגבהת קומת חדרי יציאה עד לגובה 3.2מ' במקום 3.0מ' המותרים לפי תכנית

#	הקלה
10	פטור ממרפסת שירות

תאריך הודעה אחרונה: 27/11/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38
2	אותה הקלה מסעיף 4.
3	אותה הקלה מסעיף 4.
4	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון הבניין עם קומות שוות.
5	אין מדובר בהקלה שכן הנסיגה הנדרשת בקומה העליונה הינה מתוקף מדיניות הוועדה לתמ"א והסטיה המבוקשת, אושרה ע"י מחלקת השימור(ראה סעיף 6)
6	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגות בקומת הגג עד ל1.15 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור ,כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג.
7	אין מדובר בהקלה שכן עפ"י תכנית ג/1 ניתן לאשר הקטנת הנסיגות בחזיתות הצדדיות.(הפרסום אינו מדויק שכן לבניין 2 חזיתות קדמיות ו-2 חזיתות צדדיות.
8	ההקלה איננה רלונטית שכן ניתן להגביה את גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית
9	אין מדובר בהקלה שכן גובה חדר היציאה לגג תואם להוראות התכנית ופחות מ-3 מ'.
10	ההקלה איננה רלוונטית שכן אין חובת מרפסות שירות בתב"ע החלה על המקום

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 02.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-03/08/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 07/08/2025

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש (תוך שימור החזית הקיימת בהתאם להחלטת שימור) ובו 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר,
ומסחר בשטח של 119.43 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
14.38 מקומות חניה לרכב פרטי (12 למגורים ו-2.38 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקום חניה לאופנוע
12 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
12 מקומות חניה לאופניים: 8 בשטח הפיתוח ו-4 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

<u>חסר:</u>
14.38 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקום חניה לאופנוע

<u>חוות דעת:</u>
1. המבנה הנו מבנה שנכלל ברשימת המבנים בעלי ערך אורבני, אדריכלי והיסטורי בהתאם להחלטת ועדת שימור.
2. שתי החזיתות הראשיות של המבנה, אשר הנן חזיתות מסחר בקו 0, מיועדות לשימור (מבנה פינתי)
3. בשל ממדי המגרש (184 מ"ר) ובשל שיקולי השימור, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה ע"י קרן חניה.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>14.38</u>** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.03.2025

בית משותף, ובו מ 10 עד 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

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 אזור אחסון לקרטונים אשר יסומן בתוך המסחר

סומן חדר אשפה עם:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 770 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 עגלה אשפה כחולה בנפח 770 ליטר

נפח כלי אצירה מאושר
נוסף תנאי בהיתר:
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.

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 18.12.2022

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

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 18.01.2022)
חו''ד לתיק ירוק

29/12/2021
כ"ה טבת תשפ"ב

מזרחי 32 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י אדריכל חיים משולם
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למסחר ומגורים
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית שתי קומות בקונטור המבנה הקיים ושתי קומות נוספות בנסיגה, תוספת שטחים בתת קרקע, תוך שמירה על מעטפת המבנה לרחובות מזרחי וולפסון ושמירת מסגרת/מעקה הגג על פי המקור בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי למתן היתר:

1. הסרת הזכוכית במעקות המקוריים, יבחנו פתרון של רשת במידת הצורך.
2. המזגנים יהיו ממוקמים מתחת לגובה מעקה בנוי בלבד, ללא נראות לחזית.
3. חלון הטרמומטר יהיה אחיד מבחינת גמר זכוכית ופרטים לכל אורכו.
4. עדכון קיר להריסה בק. קרקע
5. לכל יחידת מסחר לאפשר דלת (הוספת דלת מסחר בחזית הדרומית)
6. יש להוסיף פתרון תכנוני להגנה עי הויטרינות ע"י תריס גלילה/ רשת.
7. הצגה של ניקוז המרפסות בחזיתות המבנה
8. צמחיה מלווה גדרות בח. האחורית.
9. תאום חזית תשתיות.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- 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.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
(ה.ג)

מי אביבים - (ע"י ניקולאי קיינר 12.06.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.09.2023)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 16 בגוש 8772 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 לנושא המרפסות החורגות.

<u>תנאי להוצאת היתר:</u>
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

<u>תנאי בהיתר</u>:
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.

<u>תנאי לקבלת תעודת גמר</u>:
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 אורן רחמים 04.06.2023)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג , למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה. כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי עבור 14.38 מקומות חניה חסרים על פי דרישת התקן , על ידי השתתפות בקרן חניה.

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 רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	תנאי לתחילת עבודות: 1. הצגת מערכת דוגמאות לחומרי גמר הקומות בנסיגה+ פתרון תאורה לקומות אלו 2. הצגת ארגז תריס/ פרט הגנה על הויטרינות.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי

#	תנאי
	ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ18.1.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4	המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: בקשה להריסה של בניין קיים, שימור מרקמי, חלק מהקירות המקוריים מתוקף תמא 38.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: מבקשים לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטה הוועדה מיום 17/09/25, מדובר ב-12 יחידות דיור ולא כפי שנרשם 10 יחידות דיור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 ולאשר 12 יח"ד (במקום 10 יח"ד שאושרו בהחלטת הוועדה) כאשר הדיווח לוועדה ניתן בהתייחס למספר הנכון של 12 יחידות דיור.

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 רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	תנאי לתחילת עבודות: 1. הצגת מערכת דוגמאות לחומרי גמר הקומות בנסיגה+ פתרון תאורה לקומות אלו 2. הצגת ארגז תריס/ פרט הגנה על הויטרינות.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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 באישורם מ18.1.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4	המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: דיון נוסף חוו״ד בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי גם כאן תהיה המדיניות העירונית בחניה ומה אתם רוצים להסביר לנו מה קרה?
יבגניה פלוטקין: הבקשה אושרה זה הסוגיה של חניה, רק על זה אנחנו דנים וזה בהתאם ובהמשך זה אחד התיקים הראשונים שהיו בוועדת ערר. אז הוחלט בשלב מסוים שבימים לשימור מרקמי ומרקם לשמירה באזור הזה איך הם מקבלים או לא מקבלים, אנחנו ממליצים על תקנה 2 (ז), וזה בנוסף גם כן שתוכנית מופקדת בצפון פלורנטין תומכת בזה ואז מקטינים השתתפות בקרן חנייה ובמקרה הזה עד מקום אחד. הנושא הושג גם בהחלטת ועדת ערר שהיא קיבלה תוקף ההחלטה הסכם פשרה בין הצדדים ובסופו של דבר הוחזר לוועדה המקומית לצורך בחינת נושא חנייה ושינוי החלטה בהתאם.
מיטל להבי: אנחנו מאשרים הרבה מאוד יחידות דיור, וגם במצגת שהציג מינהל ההנדסה בתוכנית השנתית ניכר לעין שהעבודה היא עבודה מאוד רצינית מאוד מייצרת יחידות דיור בעיר, וגם מיטראז' בתעסוקה. אצלי הנתונים שמספר החניות בעיר גודל. אני שואלת אם בסוף שנה, כמה יחידות דיור הוספנו השנה וכמה מקומות חנייה הוספה השנה.
ליאור שפירא: ביקשתי את זה ממהנדס העיר.

אודי כרמלי: אנחנו מוציאים דו"ח של כל מה פעילות של הרישוי בשנה האחרונה גם רישוי וגם פיקוח, אנחנו נבקש שהדו"ח יופץ גם אצלכם.

מיטל להבי: קשור לעיקרון של הפרויקט הזה, בסדר? אנחנו מאשרים הרבה מאוד יחידות דיור וגם במצגת שהוא הציג מנהל ההנדסה,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג, 1983 - תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ - 14.38 מקומות חניה לרכב פרטי ל- 1 מקום חניה. לאור המפורט לעיל, לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0415	**תאריך הגשה**	19/05/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק**	

כתובת	**הלוי משה 5, למרטין 19, עזה 38**	**שכונה**	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7024/145	**תיק בניין**	3070-005
מס' תב"ע	2728, 9016	**שטח המגרש**	300.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נירה קניגל	עזה 38, תל אביב - יפו 6818132
בעל זכות בנכס	נירה קניגל	עזה 38, תל אביב - יפו 6818132
עורך ראשי	יעל בן יהודה	המגן 7, תל אביב - יפו 6676540
מתכנן שלד	גיא שלום	, 4266101

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

הריסת הגדר הבנויה מחוץ לגבול המגרש כלפי רחוב משה הלוי תוך הזזתיה לתחומי המגרש והשלמת גדרות מעל יסוד קיים שלטענת עורך הבקשה נבנה בזמנו ע"י העירייה בחריגה של כ-0.10 מ' מגבול המגרש עם יצירת כניסה למגרש מרחוב עזה.

- **הבניין הקיים על המגרש סומן במפרט בקונטור בלבד כ"לא שייך לבקשה".**

מצב קיים:

- **על המגרש קיין בניין בן 2 קומות עם בנייה חלקית על הגג.**

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מעיון תיק בניין לא נמצא היתר מקומי מהקמת הביניין.
		57	20/04/1955	היתר להריסה חלקית של אלמנטים קיימים ולהקמת בנייה חדשה במיקום אחר בתחומי הנכס בקומה השנייה.
		5-36	03/04/1989	היתר לתוספת בנייה בקומה ב', הכוללת מטבח, שירותים ומרפסת שאינה מקורה. הקמת גג מעל התוספת, בגובה של עד 1.10 מ', להמשך הגג הקיים.
01-1088	22/07/2001			מהות הבקשה: החלפת גג על פי תקנות תכנית 2728 ובתיאום עם צוות תכנון יפו לאחר אישור סופי של התכנית. עד אישור תכנית 2728 ניתן להוסיף עד 10% מערך הבניין, כ-25 מ"ר על פי הוראות תכנית 432 ולא בסתירה לתכנית המוצעת. תיאום הבניה עם צוות תכנון יפו.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
01-1248	20/08/2001	02-0585	10/07/2002	היתר להחלפת גג רעפים בגג בטון מעל המבנה בקומה השנייה, כולל בניית גג קל מעל מדרגות פנימיות המחברות בין קומת הקרקע לקומה הראשונה, וכן הריסת גג עבודה קיים. בנוסף, העבודה כוללת התקנת גג עליון חדש כחלק ממערכת סולארית.

בעלויות:

- **הנכס רשום כבית משותף בעל 5 תת חלקות, שביניהן: 4 תת חלקות בבעלות פרטית ותת חלקה אחת (מס' 5 – גג) בבעלות רשות הפיתוח.**
  הבקשה חתומה על ידי 4 בעלים, ולבעלים שלא חתמו, כולל רשות הפיתוח, נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. לפי מדיניות הועדה (9016 סעיף 9.05) גדר הפונה לרחוב או למרחב ציבורי אחר תעוצב בהתאמה לגדרות הסמוכות בכל הנוגע לגובה, פרטים אדריכליים וחומרי גמר וגוון. פורסמה הקלה לגובה הגדר עד 2.20 מ' בהמשך לבנוי במגרשים הסמוכים.

2. לאחרונה הוצא צו הריסה מינהלי בגין בניית גדר ללא היתר (30/04/26), שבוצעה על ידי המבקש במהלך שיפוץ של דירה שכנה. ההחלטה של בית המשפט מיום 31/05/26 המורה על עיכוב ביצוע של צו ההריסה עד ל-01/10/26 ובמסגרתה צוין במפורש כי העיכוב ניתן לאור ההתקדמות בהליך הרישוי ולאחר שהעירייה הסירה את התנגדותה לכך.

3. הבקשה הוצגה עם גדר חדשה שבחלקה נבנתה בפועל בחריגה מגבול המגרש כלפי חזית לרחוב בניגוד לנקבע בתקנות וממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.
לצורך העניין סוכם כי חלקי הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש יפורקו על מנת להבטיח התאמת מיקום הגדר החדשה לנקבע בתקנות לעניין מקומה- בתחום המגרש בלבד .

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת גדר קיימת עד לגובה גדרות שכנים 2.2 מ

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה, לפי מדיניות 9016 סעיף 9.05 - גדר הפונה לרחוב או למרחב ציבורי אחר תעוצב בהתאמה לגדרות הסמוכות בכל הנוגע לגובה, פרטים אדריכליים וחומרי גמר וגוון.

תאריך הודעה אחרונה: 15/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 11.01.2026)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
קיים צו הריסה מנהלי על המבוקש

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

לאשר את הבקשה להקמת גדרות חדשות (מעל יסוד קיים) כלפי חזיתות לרחובות,
כהקלה להגבת גובה הגדרות עד 2.20 מ' בהמשך לקיים במגרשים הסמוכים ,
כאשר חלקי הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש יפורקו בפועל על מנת להבטיח התאמת מיקום החדש לנקבע בתקנות ללא חריגה מתחום המגרש ,

- **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 הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח על כך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר את הבקשה להקמת גדרות חדשות (מעל יסוד קיים) כלפי חזיתות לרחובות,
כהקלה להגבת גובה הגדרות עד 2.20 מ' בהמשך לקיים במגרשים הסמוכים ,
כאשר חלקי הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש יפורקו בפועל על מנת להבטיח התאמת מיקום החדש לנקבע בתקנות ללא חריגה מתחום המגרש ,

- **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	-פירוק חלקי הגדר החדשה (מעל יסוד קיים) שנבנו בחריגה מגבול המגרש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח על כך.

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	24-1506	**תאריך הגשה**	27/10/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**מזרחי 6**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	7424/21	**תיק בניין**	0172-006
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	188.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתן חכים	סמטת הש"ך* 3ג, תל אביב - יפו 6607903
בעל זכות בנכס	נתן חכים	סמטת הש"ך* 3ג, תל אביב - יפו 6607903
עורך ראשי	שחף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 450 מ' במקום 500 מ' המותר
2	הבלטת גזוזטראות 0.64 מ' מעבר לקו החזית הקדמית.
3	הוספת חצרות אנגליות בשטח חצר אחורית 2.7 מ' מקו הבניין ובעומק של 1.5 מ' ממפלס הפיתוח.
4	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון
5	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 100 המותרים, עבור התקנת מעלית
6	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 100 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	ניוד זכויות בין הקומות
9	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3 מ' ועומקה 1.7 מ'
10	הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% במקום 80% ע"פ התכנית המופקדת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	לגבי הקלה שפורסמה הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% במקום 80% ע"פ התכנית המופקדת, ניתנה חוו"ד צוות תכנון יפו לפיה: תכנית תא/4760 - "צפון פלורנטין" המופקדת, קובעת תכסית קומה מרבית של 80% ומאפשרת תכסית

#	התייחסות
	של 85% הכוללת מרפסות ומסתורי כביסה. בהיתרים אשר קודמו מתוקף תמ"א 38 ו/או מוסד ההקלות, הייתה דרישה ביצירת שטחים פנויים מבנייה על ותת קרקעית בהיקף 15%, ועל כן התאפשרה תכסית קומה מרבית של 85%. תכסית זאת נוצלה לשטח הקומה במגרשים פינתיים מאחר ובמגרשים טוריים לא ניתן להגיע לתכסית זו במסגרת קווי הבניין המותרים. לפי חו"ד צוות תכנון, היות והתאמת תכסית הקומה לתכנית המופקדת מצריך תכנון מחדש של הבניין (שינוי הגרעין, חלוקה מחודשת של הקומה, התאמה לתמהיל המגורים ועוד), אשר יצריך חזרה לשלבי תכנון מוקדמים והתארכות תהליכי ההתחדשות, מומלץ לאפשר חריגה של 5% מהתכסית המותרת בתכנית המופקדת, לבקשות להיתר אשר הוגשו מתוקף תמ"א 38 ו/או טרם סיום מוסד ההקלות.

תאריך הודעה אחרונה: 22/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון נוסף בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 27.05.2026 לשוב ולדון לאחר ביצוע הפרסומים בגין אי-התאמה לתוכנית המופקדת.

בהמשך להחלטת הועדה בוצעו השלמת הפרסומים ופורסמה הקלה כדלקמן:
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת

ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 23.06.2026 ולא התקבלו התנגדויות.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר השלמת הפרסום כנדרש, ניתן לחזור על המלצה שניתנה לוועדה ע"י צוות מקצועי בהוספת הקלות שפורסמו.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע , למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד , תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- הקלה בקו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2 מ' מקו הבניין האחורי;
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% במקום 80% ע"פ התכנית המופקדת.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג,1983- תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ8.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לאור המפורט לעיל, יש להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע ,על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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 ggות כחולים וירוקים כנדרש).
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע , למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד , תוך שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות עם קומת קרקע מסחרית ויחידת דיור אחת בקומה ב, המסומן להריסה למעט הקיר לכוון החזית הקדמית, בשל שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, אשר הוכרז לשימור מרקמי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
22-1724	30/10/2022			בקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם קומת קרקע מסחרית, למעט הקיר בחזית לרחוב מאחר והבניין הוכרז לשימור מרקמי והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת ומעל 2 קומת מרתף, עבור סה"כ 8 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) החלטת הוועדה, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן: 1. קיימת חריגה של כ 39.15 מ"ר מעבר למותר בשטחי השירות דבר שלא ניתן לאישור; 2. קיימת בניה בחריגה של 0.10 מ' מעבר לגבול המגרש הקדמי לרחוב המזרחי כתוצאה מהקמת חזית חדשה דבר שלא ניתן לאישור. 3. קיימת חריגה של 6 מ"ר בבניה על הגג מעבר ל 65% המותרים דבר המהווה סטייה ניכרת; 4. מוצעת יחידת דיור על הגג בשטח של כ 45 מ"ר בניגוד למותר ע"פ הוראות ג/1 הדורשת שטח מינימאלי של 80 מ"ר ולא ניתן לאשר את המבוקש וניתן

בקשה	שנה	היתר	שנה	
				לאשר חדר יציאה בלבד. 5. לא מומלץ לאשר נסיגה מגבול המגרש הקדמי של 0.20 מ' בקומות עליונות בניגוד להוראות התב"ע החלה הדורשת בנייה בקו בניין 0 (בגבול מגרש); 6. מוצעת הצמדת החצר במלואה עבור דירת גן , דבר שלא תואם את מדיניות צוות התכנון ואת מדיניות הועדה אשר לא מאפשרת דירות גן שכן החצרות נדרשות לשמש כחצרות משותפות לשימוש כל הדיירים ללא הצמדתם 7. הבקשה אינה כוללת חדר אופניים בקומת הקרקע בניגוד להנחיות מרחביות 8. רוחב הכניסה לבניין המוצע 1.18 מ' , אינו מתאים למעבר עגלת ילדים ואינו מונגש 9. לא מומלץ לאשר את הבקשה בהתאם לצוות תכנון דרום שכן היא לא עברה תיאום תכנון מול הצוות בניגוד למדיניות בשכונה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 44) איזור מרכז מסחרי + 4760 תכנית צפון פלורנטין (מופקדת)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין			
קדמי	לרח מזרחי 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם)	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ0.7 מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה	
צדדיים	2.5 מ' או קיר משותף	הבניין בצדדיו מתוכנן בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים	
אחורי	5 מ'	4.5 מ'	0.5 מ'. (10%) מעבר לקו הבניין האחורי , פורסם כהקלה.
שטחים עיקריים	192 % משטח המגרש (188 מ"ר) המהווים 361 מ"ר	389.6 מ"ר	28.6 מ"ר פורסמו הקלות כמותיות של 6%+5% בגין תוספת מעלית+5% בגין תוספת 2 קומות (2.5% עבור כל קומה) המהווים סה"כ 30 מ"ר)
שטחי שרות	ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.		- פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			- פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות
מספר קומות	2 קומות +קומת ביניים. סה"כ 3 קומות (ללא בנייה על הגג).	5 קומות+בניה על הגג	- פורסמה הקלה לתוספת 5% הקלה כמותית עבור תוספת 2 קומות, המשקפת את התכנון וניתן לראותה גם כהקלה גם עבור תוספת 2 קומות(ראה פירוט בהקלות) - פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
צפיפות	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר) 70% דירות שהן 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה , אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר	יח"ד אחת בשטח 37 מ"ר יח"ד אחת בשטח 72 מ"ר 4 יח"ד בשטח ממוצע של 46.8 מ"ר	
תכסית קרקע	85% כאשר15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	85%, מוצג 15% חלחול שטחי החלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית 85%	5%, פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות
גובה קומת הקרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.3 מ'	
שימושים	בקומת הקרקע וא' מסחר / משרדים שאר הקומות מגורים כנקבע בפרסום אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע	בקומת הקרקע מסחר בקומה א' משרדים שאר הקומות מגורים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.		
הוראות בינוי	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה לחצר המשותפת , דרך חדר המדרגות המשותף	

בניה על הגג |חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% משטח הקומה העליונה	65%	
שטח הקומה העליונה	% 80 לפחות משטח הקומה שמתחתיה	81%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב זבולון	2.25 מ'	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית (מרתפים) תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטח אחסון נלווה ליחידת מסחר, 2 מחסנים משותפים לכלל הדיירים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדר אופניים	
תכסית	עד 85%	81.4% החלחול אושר ע"י מכון הרישוי	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006

הערות נוספות:

1. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: אי הצגת חישוב שטחים בהתאם לתקנות, אי הצגת תמהיל יח"ד , אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים. 2. כמו כן נתנה האפשרות לפרסום נוסף להקלות שכלל לא פורסמו ובלעדיהן לא ניתן היה לאשר את הבקשה. **3. חוו"ד מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי.** **4. על הנכס חלה תכנית מס' 4760 שהופקדה לאחרונה לאזור צפון פלורנטין. הבקשה תואמת את התכנית המופקדת ,למעט תכסית קומת הקרקע שפורסמה כהקלה מתוך התקנות לתכנית הקיימת ואומנם לא בוצע פרסום פרטני לתכנית המופקדת, התכנון משקף את נפחי הבניה המאושרים.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 450 מ' במקום 500 מ' המותר
2	הבלטת גזוזטראות 0.64 מ' מעבר לקו החזית הקדמית.
3	הוספת חצרות אנגליות בשטח חצר אחורית 2.7 מ' מקו הבניין ובעומק של 1.5 מ' ממפלס הפיתוח.
4	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון
5	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 100 המותרים, עבור התקנת מעלית
6	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 100 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	ניוד זכויות בין הקומות
9	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3 מ' ועומקה 1.7 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 29/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת קו הבניין האחורי ב10%, לצורך תכנון מיטבי ומימוש זכויות. קו הבניין תואם את התכנית המופקדת
2	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עפ"י התקנות
3	ניתן לאשר את ההקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח האחורי לצורך מתן אור ואוויר במרתף. יצויין כי ההקלה איננה מדויקת והמרח הינו 2 מ' מקו הבניין האחורי
4	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 6% הקלה כמותית לצורך שיפור התכנון
5	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 5% הקלה כמותית לצורך תוספת מעלית
6	- ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 5% הקלה כמותית בגין תוספת 2 קומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות - לא פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות לבניין אולם ניתן לראות בהקלה זו, כמשקפת את התכנון של תוספת 2 קומות מעל ה3 המותרות עפ"י תב"ע, סה"כ הבניין בן 5 קומות
7	ניתן לאשר את ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון קומות שוות
8	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון קומות שוות
9	ראה סעיף 3

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 10.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.05.2026

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 006-0172
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-14/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-09/02/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש עם 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-94.6 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף ומשרדים בשטח 105.7 בקומה ראשונה.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
8.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים במחסן אופניים במרתף

<u>חסר:</u>
8.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים

<u>חוות דעת:</u>
1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 1303 מיום 2013/6/23 וועדת השימור מס' 1402 מיום 2014/7/7 וועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שיפוצה על פי המקור.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 0019-21ב אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" 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.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-200 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 2ז 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.

<u>המלצה:</u>
1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-**8.3** מקומות חניה לרכב פרטי **ל-1** מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>1</u>** 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

עמ' 430
מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006
לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 12.01.2026

בניה חדשה , 6 יח"ד וכ100 מ"ר משרדים וכ100 מ"ר מסחר
סומנו 2 חדרי אשפה
אחד עבור המגורים והמשרדים עם 4X360 ליטר כ"א
והשני עבור המסחר עם 1X360 ומכבש קרטונים
בגמר בניה תיבדק התאמה מלאה למדניות אשפה (תעלת ניקוז, הגנות וכו')

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.02.2025

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 28.12.2023)
חו''ד לתיק ורוד

28/12/2023
ט"ז טבת תשפ"ד

מזרחי 6 - מבנה לשימור מרקמי
המבנה תוכנן בסגנון אקלקטי פלורנטיני
נבנה בשנת 1925 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש הכוללות הריסת המבנה הקיים ובנייה חדשה של מבנה בעל 4 קומות ו- 2 קומות בנסיגה מעל 2 קומות מרתף - תוך שמירה על החזית הראשית של המבנה המקורי, בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התיעוד, על 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 בחזית הראשית המקורית הקיימת 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.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים 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.

- 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
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 טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות 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.
תוספת הבניה שבנסיגה תחופה בטיח צמנט עפ"י המופיע בהגשה.

- 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 וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
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 על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

- ריצוף וציורי קיר
ריצוף עפ"י המופיע בהגשה, לתיאום מול מח' שימור. יש לדאוג לתיאום ריצוף החללים הציבוריים, הלובאים וחדרי המדרגות לפני ביצוע מול מח' שימור.

- מזגנים ומערכות טכניות
פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה באופן מוסווה ומוצנע מתחת לגובה המעקה הבנוי,כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום
חדר המדרגות יבוצע עפ"י המסומן בהגשה ועל פי הפרטים המאושרים, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה מלבד המסומן בהגשה.

- מעלית
מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה
לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים וצמחיה, פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים
<u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>
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 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.
- 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

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.02.2025)
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 ענת איבגי 18.03.2024)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 21 בגוש 7424 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.

הבניין הינו בשימור מרקמי וכך גם המרפסות הסגורות הקיימות.

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.04.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006
1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע , למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד , תוך שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- הקלה בקו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2 מ' מקו הבניין האחורי;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2.בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג,1983- תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ8.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

#	תנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע ,על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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 ggגות כחולים וירוקים כנדרש).
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: בהתאם להנחייה של המחלקה המשפטית, להוציא את הבקשה מסדר היום על מנת לאפשר השלמת הפרסומים על מנת לאפשר חריגה מהתוכנית המופקדת.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע , למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד , תוך שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- הקלה בקו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2 מ' מקו הבניין האחורי;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006
2.בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג,1983- תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ8.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע ,על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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	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

#	תנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים ומסחר בקומת הקרקע והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל גג עם 2 קומות מרתף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע , למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד , תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- הקלה בקו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2 מ' מקו הבניין האחורי;
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% במקום 80% ע"פ התכנית המופקדת.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג,1983- תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ8.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לאור המפורט לעיל, יש להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע ,על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מידע: 23-01455 רישוי: 24-1506 ת.בניין: 0172-006
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	24-0596	**תאריך הגשה**	01/05/2024	
מסלול	**בניה חדשה, תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה**	

כתובת	**קישון אפרים 15**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	6930/28	**תיק בניין**	0173-015
מס' תב"ע	219, 44, 9004, 9086, 9126, ג1, ע, תמ"א38/3/א	**שטח המגרש**	179.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צבי גנור	גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703
מבקש	שרי מלץ	גרץ 8, תל אביב - יפו 6346510
בעל זכות בנכס	צבי גנור	גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703
בעל זכות בנכס	שרי מלץ	גרץ 8, תל אביב - יפו 6346510
עורך ראשי	עירית בלס רוזנר	הגנה 12, כפר סבא 4421676
מתכנן שלד	צבי וינלס	ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
2	תוספת יחידות דיור מכוח תמריצי תמ"א 38
3	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
4	ניוד זכויות בין הקומות לקומות שוות
5	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
7	ביטול מרפסות שירות בדירות
8	הגבהת הבניין עד גובה 23.20 מ'
9	בהתאם לסעיף 97(א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מפורסמת בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' תא/4760 צפון פלורנטין בסמכות הועדה המקומית. החריגה מהתכנית המופקדת הינה בסעיפים הבאים
10	בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת.
11	הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	
2	
3	

#	התייחסות
4	
5	
6	
7	
8	
9	בהתייחס להקלות מטה בגינם נעשה השלמת הפרסומים (לאור אי התאמה לתוכנית המופקדת) ניתנה חו"ד צוות התכנון כמפורט בסעיפים 10 ו-11.
10	טרם הפקדת תכנית תא/4760 - צפון פלורנטין, תקנות התכנון והבנייה אפשרו חריגה של 40% מקו בניין אחורי (עד קו בניין 3 מ') וחריגה לתחום הדרך למרפסות בעומק 1/3 מרוחב המדרכה. כך נוצרו מרפסות עמוקות (1.5-2 מ') בעורף המגרש-כלפי חצר הבלוק, ומרפסות קטנות (בעומק 30-40 ס"מ) בחזית לרחוב. התכנית המופקדת שינתה מגמה זאת בכך שצמצמה את עומק המרפסות העורפיות (עד קו בניין 4 מ'), והגדילה את המרפסות הקדמיות בהתאם לטיפולוגית הבינוי המקורית בשכונה. היות ובהיתרים המקודמים מתוקף תמ"א 38 ו/או שהוגשו טרם סיום מוסד ההקלות, לא התאפשר להגדיל את המרפסת הקדמית, ומאחר ומדובר במספר מועט של בקשות (המהוות כ-2% מהמגרשים בשכונה), ואין בכך פגיעה מהותית במטרות התכנית המקודמת, מומלץ לאפשר הקטנה של המרווח האחורי למרפסות לקו בניין 3 מ', ובתנאי שהקטנה זו לא תשמש מסתורי כביסה עם רפפות/קירות לגובה החזית. ניתן לשלב מסתור כביסה במרפסות שיוסתרו על ידי המעקה הבנוי.
11	תכנית תא/4760 - "צפון פלורנטין" המופקדת, קובעת תכסית קומה מרבית של 80% ומאפשרת תכסית של 85% הכוללת מרפסות ומסתורי כביסה. בהיתרים אשר קודמו מתוקף תמ"א 38 ו/או מוסד ההקלות, הייתה דרישה ביצירת שטחים פנויים מבנייה על ותת קרקעית בהיקף 15%, ועל כן התאפשרה תכסית קומה מרבית של 85%. תכסית זאת נוצלה לשטח הקומה במגרשים פינתיים מאחר ובמגרשים טוריים לא ניתן להגיע לתכסית זו במסגרת קווי הבניין המותרים. לפי חו"ד צוות תכנון, היות והתאמת תכסית הקומה לתכנית המופקדת מצריך תכנון מחדש של הבניין (שינוי הגרעין, חלוקה מחודשת של הקומה, התאמה לתמהיל המגורים ועוד), אשר יצריך חזרה לשלבי תכנון מוקדמים והתארכות תהליכי ההתחדשות, מומלץ לאפשר חריגה של 5% מהתכסית המותרת בתכנית המופקדת, לבקשות להיתר אשר הוגשו מתוקף תמ"א 38 ו/או טרם סיום מוסד ההקלות. לאור המפורט המפורט לעיל, ניתן להמליץ על ההקלות שפורסמו בגין אי -התאמה לתכנית מופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון נוסף בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 27.05.2026 לשוב ולדון לאחר ביצוע הפרסומים וזאת בגין אי- התאמה לתוכנית המופקדת.

בהמשך להחלטת הועדה בוצעו השלמת הפרסומים ופורסמו הקלות כדלקמן:

-בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ'

- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת

ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 9.06.2026 ולא התקבלו התנגדויות.

נימוקי הדיון הנוסף:
לאחר השלמת הפרסום כנדרש, ניתן לחזור על המלצה שניתנה לוועדה ע"י צוות מקצועי בהוספת הקלות שפורסמו.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז למרקם לשמירה וחריגה מתוכנית המופקדת כפי שפורסמה להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת והגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% לעומת 80% עפ"י התכנית המופקדת, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
בהתאם להוראת סעיף (א)97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :
- בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת.
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-9.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
	הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש 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	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	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	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	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	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הקומה השניה תשמש למשרדים בלבד. אין להשתמש בקומה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 20.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	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.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין קיים למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע,סה"כ יח"ד אחת, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

* ב18.11.21 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	
		437	1924	חלק מהיתר המראה כי הבניין בן 2 קומות עם בניה על הגג.
		1553	1941	היתר מילולי לתוספת מקלט לבניין.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים

התאמה לתב"ע (44)+4760 תכנית צפון פלורנטין (מופקדת) (אזור מרכז מסחרי) +תמ"א 38 תיקון 3א' +מרקם לשמירה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב אפרים קישון - 0 מ' לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסת קיימת בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ-0.66 מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה. הבניין בצדדיו מתוכנן בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי. אחורי המרווח האחורי לאחר תוספת מרפסות יהיה 4 מ' מגבול מגרש	 אחורי: 4.5 מ' הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40%) מהמרווח המותר לפי הנקבע בתקנות המרווח האחורי לאחר תוספת מרפסות 3 מ'	 0.5 מ'. (10%) מעבר לקו הבניין האחורי ,הנ"ל תואם את מדיניות הוועדה, כאשר הוועדה יכולה לאשר חריגה עד 10%. - פורסמה הקלה להבלטת מרפסות עד 40% עבר לקו הבניין האחורי סטייה מהמופקדת: הקטנת המרווח בין המרפסת בחזית האחורית לגבול המגרש 1 מ'. המרווח שנותר 3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת. ההקלה שפורסמה משקפת את התכנון .
שטחים עיקריים לפי תב"ע: **לפי תמ"א 38** **סה"כ תב"ע+ תמ"א:** **שטחי שרות ב-3 קומות בתחום תב"ע 44**	192.5% משטח המגרש של 179 מ"ר המהווים 344.6 מ"ר שביניהם: 70 % בקומת הקרקע 32.5% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית. 56 מ"ר+ 13 מ"ר=69 מ"ר 69 *2 קומות= 138 מ"ר 138 מ"ר+ 13 מ"ר=151 מ"ר 495.6=151+344.6 מ"ר ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.	 433 מ"ר בהתאם למותר	- פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. - פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות
מס' קומות לפי תב"ע	3 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים).	סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית על הגג.	- תוספת של 2 קומות פורסמה בהתאם להוראות תמ"א 38.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה	תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ עד 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.	הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגה של 2 מ' לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג.	- פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה.
צפיפות	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 40-35 מ"ר). 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 85-75 מ"ר). 70% דירות שהן 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה , אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	יח"ד אחת בשטח של 37.7 מ"ר. יח"ד אחת בשטח 76.9 מ"ר. 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50.86 מ"ר	
שימושים	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע מסחר קומה שניה משרדים קומות עליונות מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.70 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומה א' בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכסית קומת קרקע	% 85 , כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	83%, 17% חלחול שטחי החלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית. 83%	3%. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות
הוראות בינוי/	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית עיצוב		הכללי.	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	
שטח הקומה העליונה	% 80 לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב קישון אפרים	2 מ' לחזית לרחוב קישון אפרים	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.8 מ' בהתאם למותר	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית (מרתפים) תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות חדר אופניים/חדר גנרטור	
תכסית	85%	83% החלחול אושר ע"י מכון הרישוי	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. עפ"י היתר הבניה ניתן לראות כי הבניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית, כאשר המגורים קיימים בקומה העליונה.לפיכך חישוב הזכויות נעשה עפ"י שטח המגורים.
2.הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: לא הוצג חישוב שטחים התואם לתמ"א 38, לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג תמהיל יח"ד תואם לתכנית המופקדת, אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה וזו הגישה תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים.
3. חוות דעת מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	ביטול מרפסות שירות בדירות
4	הגבהת בנין עד גובה 23.20 מ'
5	תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
6	תוספת יחידות דיור מכוח תמריצי תמ"א 38
7	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
8	ניוד זכויות בין הקומות לקומות שוות
9	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
10	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
11	ביטול מרפסות שירות בדירות
12	הגבהת הבניין עד גובה 23.20 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 07/09/2025 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 והנ"ל תואם אתנהתכנית המופקדת
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם לתמ"א 38
3	ההקלה איננה רלוונטית שכן התכנית איננה מחייבת מרפסות שירות בדירות
4	ההקלה איננה רלוונטית שכן גובה הבניין תואם למותר עפ"י התכנית
5	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם לתמ"א 38
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם לתמ"א 38
7	ניתן לאשר את ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של הבניין
8	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי ויצירת קומות שוות
9	ראה סעיף 1
10	ראה סעיף 2
11	ראה סעיף 3
12	ראה סעיף 4

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 19.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 18.05.2026

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 02/03/2026 למגירה 100

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת שימור, ובו 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, מסחר בשטח של 172 מ"ר ומשרד בשטח של 100 מ"ר.

<u>דרישת התקן:</u>
10.71 מקומות חניה לרכב פרטי (6 למגורים, 4.3 למסחר ו-0.41 למשרד)
2 מקומות חניה לרכב נכה (1 למגורים ו-1 לשאר השימושים)
1 מקומות חניה לאופנוע
9 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
9 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת מרתף

<u>חסר:</u>
10.71 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
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. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019ב אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" 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.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין ((שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-180 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
5. לפיכך בשלב הביניים ועד לאישור של תכנית צפון פלורנטין בתחומה, ניתן להחיל את תקנה 2ז 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.

<u>המלצה:</u>
1. לאור המפורט לעיל, ובשלב הביניים עד לאישורה של תכנית צפון פלורנטין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-10.71 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 - רן אבן שושן 26.03.2026

סומן חדר אשפה עם 5X360
פתרון אשפה מאושר

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.03.2026

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

מידע: 21-01934 רישוי: 24-0596 ת.בניין: 0173-015

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.11.2023

אישור לפתיחת בקשה מבקשה קודמת - הריסה ובנייה
==========
עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת 14020 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 18.11.23 (אישור מתויק 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

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 20.12.2023)
חו''ד לתיק ורוד

20/12/2023
ח' טבת תשפ"ד

קישון אפרים 15 - מבנה מרקם לשמירה
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוץ המבנה על פי המקור, 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.

- 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 החזית הקדמית המקורית הקיימת 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.

- 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
לא הוצגו בלוני גז בתכנית. במידה ונדרש יש להציג ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת בגוף ההגשה להיתר.

- 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 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
פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים
אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות
פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, ,כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- 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
<u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>
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"ק/ ממ"ד 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 25.01.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין
נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.02.2024)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 28 בגוש 6930 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 31.12.2023)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-9.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	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	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	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	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	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	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הקומה השניה תשמש למשרדים בלבד. אין להשתמש בקומה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 20.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	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.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

יבגניה פלוטקין: בהתאם להנחייה של המחלקה המשפטית, להוציא את הבקשה מסדר היום על מנת לאפשר השלמת הפרסומים על מנת לאפשר חריגה מהתוכנית המופקדת.

אלחנן זבולון: לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

ההחלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים עם מסחר בקומת הקרקע והקמת בניין חדש בן 5 קומות מכוח תמ"א 38, מאשרים את חוות דעת הצוות.
הראלה אברהם אוזן: יש סטייה מתוכנית מופקדת ולא התקבלו התנגדויות זאת אומרת שההחלטה שהוועדה צריכה לקבל פה, ברחל בתך הקטנה, שהיא בעצם מאשרת את הבקשה בסטייה מהתוכנית המופקדת.
יבגניה פלוטקין: זה בדיוק כתוב בנושא של הקלות, 2 הקלות אחרונות, אנחנו עובדים על פי ניסוח של המחלקה המשפטית, בסטייה לתוכנית המופקדת.
הראלה אברהם אוזן: אז בהחלטה שקיבלנו אנחנו כותבים את כל ההקלות ובין ההקלות האחרונות כתוב שהקלה לסטייה של התוכנית המופקדת. אני מבקשת לציין מפורש בהחלטה של הוועדה המקומית שהוועדה אומרת לאחר ההחלטה הוועדה מחליטה לסטות מהתוכנית המופקדת ככה וככה ולאשר את זה ככה וככה זה אוקיי, בסדר, אז אני אבקש לראות נוסח תודה.
ליאור שפירא: אז אני לא מקבל את ההחלטה כרגע.
יבגניה פלוטקין: היא רוצה ניסוח אחר.
ליאור שפירא: זה כתוב בהחלטה.
יבגניה פלוטקין: בהחלטה בסוף כתוב 2 הדברים האלה.
הראלה אברהם אוזן: איפה זה כתוב.
יבגניה פלוטקין: כתוב כאן הגדלת תכסית הבנייה בקומת הקרקע, עד 80% על פי תוכנית המופקדת, וגם את ה-40%.
הראלה אברהם אוזן: בסוף, זה לא רק הקלה, זה אירוע של סטייה מתוכנית מופקדת ולדעתי צריך לציין את זה למעלה להוסיף את זה בא'.
יבגניה פלוטקין: אנחנו ננסח.
אודי כרמלי: לכתוב בהקלות לרבות סטייה מתוכנית מופקדת על פי סעיף 97.
ליאור שפירא: זה כתוב בהקלות את צודקת.
הראלה אברהם אוזן: אני רוצה שיהיה כתוב בהתאם להחלטת הוועדה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

מידע: 21-01934 רישוי: 24-0596 ת.בניין: 0173-015
א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז למרקם לשמירה וחריגה מתוכנית המופקדת כפי שפורסמה
להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התוכנית המופקדת והגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% לעומת 80% עפ"י התוכנית המופקדת,
כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת.
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 83% במקום 80% עפ"י התכנית המופקדת.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-9.44 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	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	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	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	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	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	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הקומה השניה תשמש למשרדים בלבד. אין להשתמש בקומה זו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 20.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	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.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0352	**תאריך הגשה**	06/03/2024	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')**	

כתובת	**סמטת השוק 1ב, מרחביה 6**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8983/3	**תיק בניין**	0177-001
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	211.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק טרכטנגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	יצחק טרכטנגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
עורך ראשי	עדנה מור	אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת למסחר והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 11 יחידות דיור.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות סמטת השוק ומרחביה, קיים בניין מסחרי בן קומה אחת , המסומן במפרט להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 44) איזור מרכז מסחרי + 4760 תכנית צפון פלורנטין (מופקדת)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין **קדמי**	לרח סמטת השוק 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם)	לרח סמטת השוק 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.65 מ' בהתאם לתקנות	
קדמי	לרח מרחביה 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 1.2מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם)	לרח מרחביה 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.65 מ' בהתאם לתקנות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדיים	2.5 מ' או קיר משותף חופף	צדדי דרומי קיר משותף חופף צדדי מערבי קיר משותף חופף	
שטחים עיקריים **שטחי שרות**	280% משטח המגרש (211 מ"ר) המהווים 591 מ"ר ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.	621.65 מ"ר בהתאם למותר	30.65 מ"ר פורסמו הקלות כמותיות בסך של 16%(6%+5% עבור תוספת 2 קומות + 5% עבור תוספת מעלית) המהווים סה"כ 33.76 מ"ר. - פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות
מספר קומות	4 קומות (3 +קומת ביניים)	6 קומות + בניה על הגג	2 קומות פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות בהתאם לתקנות - פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והסדרת קומה מלאה
צפיפות	15 % דירות קטנות שהן 2 יח"ד (בשטח של 35-40 מ"ר) 15 % דירות בינונית שהן 2 יח"ד (בשטח של 75-85 מ"ר) 70% דירות שהן 7 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה , אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר	2 יח"ד בשטח 40 מ"ר 2 יח"ד בשטח 85 מ"ר 7 יח"ד בשטח ממוצע של 49 מ"ר	
תכסית קומת הקרקע	85 % , כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	15% 85%	5%, הסטיה מהתכנית המופקדת פורסמה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.4 מ'	
שימושים	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. שאר הקומות מגורים כנקבע בפרסום אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.	בקומת קרקע מסחר. בקומה א' 3 משרדים שאר הקומות מגורים	
הוראות בינוי ועיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי	

בניה על הגג| תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית הקומה העליונה **תכסית קומת הגג**	80% 65%	80% 65%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית וחתך צפון פלורנטין	1.2 מ' לחזיתות הקדמיות וחתך צפון פלורנטין	0.8 מ' פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה הנדרשת
בינוי	דירות גג / חדר יציאה לגג גישה לשטח משותף גג כחול/ירוק	2 חדרי יציאה לגג הגישה לשטח המשותף מוצעת באמצעות המשך חדר המדרגות הכללי הוצג גג כחול	

בניה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ משותף ליחידות המסחר, שטח אחסון נלווה למסחר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	עד 85%	82%	

הערות נוספות:

1. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: חישוב שטחים שלא בהתאם לתקנות, לא הוצגה הוכחה להסדרת 15% חלחול, לא הוצג תמהיל יח"ד תואם לתוכנית המופקדת, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
ממצאי הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה וניתן זמן לביצוע התיקונים כנדרש והשלמת הפרסומים חסרים בגינם לרבות הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית תוך העברת הזכויות בין הקומות.
המפרט מתוקן אושר ע"י מכון הרישוי .
<u>לאחר ביצוע המפורט לעיל הבקשה הוכנה לדיון בוועדה בהמלצה חיובית.</u>
אולם בסמוך לשלב השיבוץ , השתנה סטטוס התכנית 4770 של צפון פלורנטין והיא הופקדה .
לאור הפקדתה גובשה עמדה משפטית כי במידה והבקשה אינה תואמת לתוכנית המופקדת. נדרש לפרסום הקלה בגין אי התמה, כאשר בשעתו הבקשה נבחנה לפי מגבלות של 78-77 כפי שפורסמו.
במקרה הנדון מדובר בהגדלת התכסית עד 85% , לעומת 80 בתוכנית המופקדת והנ"ל דורש לבצע פרסום נוסף.

<u>לסיכום: על מנת לקדם טיפול בבקשה היא מועברת לדיון בוועדה בהמלצה לשוב ולדון לאחר פרסום הקלה בגין אי התאמה לתוכנית המופקדת.</u>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 280 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 280 המותרים, עבור התקנת מעלית
3	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 280 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.21 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
5	הוספת 1.8 קומות נוספות מעל ל 4.65 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע מלאה
6	הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.9 מ'
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.21 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.21 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
10	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
11	העברת 51.44 % מקומה קרקע ו-1 לקומה 5
12	העברת 40.93 % מקומה קרקע ו-1 לקומה 6

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר תוספת של 6% הקלה כמותית לצורך שיפור תכנון
2	ניתן לאשר תוספת של 5% הקלה כמותית בשל תוספת מעלית
3	ניתן לאשר תוספת של 5% הקלה כמותית בשל הוספת 2 קומות (2.5% לכל תוספת קומה)
4	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה בגג לצרך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג
5	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת הקומות לצורך תכנון מיטבי של הבניין. סה"כ בבניין 6 קומות וקומת גג חלקית.
6	ההקלה איננה רלוונטית שכן קומת הקרקע תוכננה בהתאם להגובה המותר עפ"י התב"ע

#	התייחסות
7	אותה הקלה שפורסמה בסעיף 4
8	אותה הקלה שפורסמה בסעיף 4
9	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את הבניה בחזית הצדדית ללא נסיגה מהחזית הצדדית בהתאם להוראות תכנית ג/1
10	ניתן לאשר את ההקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
11	מדובר שבהקלה לניוד זכויות שניתן לאשרה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
12	אותה הקלה שבסעיף 11

תאריך הודעה אחרונה: 25/06/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 22.07.2026)
המלצה להעביר לאישור הוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.07.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטענה בתאריך 20/07/2026 ולתכנית אדריכלית שנטענה ב-21/07/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש של מגורים, מסחר ומשרדים ובו 11 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 128 מ"ר מסחר, 127 מ"ר משרדים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
14 מקומות חניה לרכב פרטי (11 למגורים, 2.57 למסחר ו-0.53 למשרדים)
1 מקום חניה נגיש (למגורים)
1 מקום חניה לאופנוע (למגורים)
12 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
12 מקומות חניה לאופניים (4 בחדר אופניים בקומת הקרקע ו-8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף)

<u>חסר:</u>
14 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה נגיש
1 מקום חניה לאופנוע

<u>חוות דעת:</u>
לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר ושטח המגרש הנו כ-200 מ"ר בלבד, והבניה המבוקשת כוללת מבנה פינתי אשר בנוי בקו בניין 0 ל-2 חזיתותיו המסחריות.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>14</u>** 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

מידע: 21-02447 רישוי: 24-0352 ת.בניין: 001-0177
לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 22.07.2026

בניה חדשה עם 11 יח"ד , מסחר ומשרדים
סומן חדר אשפה עם :
4X1100 ליטר

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 22.07.2026

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 27.04.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 35.52 בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.12.2023)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 3 בגוש 8983 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 בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.12.2022)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

לשוב ולדון לאחר השלמת הפרסומים בגין אי התאמת הבקשה לתוכנית המופקדת לרבות הגדלת תכסית קרקע.

*** ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.**

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

ליאור שפירא: לשוב ולדון בפרסומים זה עכשיו. לאחר השלמת הפרסום יאשרו את הבקשה. 2 בקשות אחרי המעשה.
יבגניה פלוטקין: להבדיל, בסמטת השוק אנחנו קיבלנו המלצה חריגה, למעשה באופן עקרוני וסיימנו בחינה מרחבית, רק אחרי שסיימנו והגענו למסקנה שניתן להתקדם עם הבקשה באופן חיובי ומה שחסר זה הפרסום של סטייה כנגד תוכנית מופקדת. כיוון שעוד מעט באוקטובר יש תאריך משוריין של אישור תוכנית מופקדת אנחנו רוצים לקדם בקשה ואז לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים על מנת לחסוך זמן.
ליאור שפירא: לשוב ולדון ולפרסם בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לשוב ולדון לאחר השלמת הפרסומים בגין אי התאמת הבקשה לתוכנית המופקדת לרבות הגדלת תכסית קרקע.

*** ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0014	**תאריך הגשה**	02/01/2023	
מסלול	**בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה**	**בניה חדשה תעסוקה**	**בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים בניה חדשה בתי מלון**	

כתובת	**נחלת בנימין 67, שדרות רוטשילד 24**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7462/1	**תיק בניין**	0003-067
מס' תב"ע	1200, 216, 219, 44, 9005, 9030, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א	**שטח המגרש**	572.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מ.י.מ 24 בע"מ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	מ.י.מ 24 בע"מ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	שארל מימוני	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניית בריכה על הגג העליון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 09/07/2026 והתקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:
אישור הקלה לבריכת שחיה על הגג

נימוקי הדיון הנוסף:
באישור ועדת המשנה לבתכנון ובניה מס' 2-23-0011 מתאריך 6/07/2023 אושרה בריכה בקומת הגג העליון ללא פרסום הנדרש מהוראות התוכנית.
לאחר שמחלקת אגרות והיטלים הבהירה כי נדרשת הקלה בוצע פרסום נוסף ולא התקבלו התנגדויות.
הבקשה מובאת לאישור ההקלה.

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

אישור הקלה לבניית בריכה על הגג העליון.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף בייעוד של בית מלון. הבקשה כוללת:

1. **<u>בקומת מרתף 3-</u>: מחסן, חללים טכניים לרבות מאגרי מים וחדרי משאבו, חדר אשפה, חדרי חשמל.**
2. **<u>בקומת מרתף 2-</u>: חללים לשירות העובדים כולל: מלתחות נשים וגברים, חדר אוכל עובדים, חללים לשימוש המטבח כולל: קונדטוריה, מקררים חללי עבודה, משרדי המלון, חללים לשירות האורחים כולל: שירותי אורחים נשים ושירותי אורחים גברים, חדרי מלתחות וחדרי כביסה, מחסנים.**
3. **<u>בקומת מרתף 1-</u>: קומת ספא בית המלון כולל: חדרי טיפולים, ג'קוזי, מלתחות ואחסון.**
4. **<u>בקומת הקרקע</u>: קבלה מלון, מסעדה ושטחי מטבחים, גרעין מדרגות ומעליות, חדר אשפה.**
5. **<u>בקומות 1-4</u>: 12 חדרי מלון בכל קומה. 11 חדרי מלון עם מרפסת גזוזטרה, 1 חדר מלון המשמש כממ"מ. מעברים ומבואות משותפים כולל חדר חדרנית..**
6. **<u>בקומה 5</u>: 7 חדרי מלון בקומה. 6 חדרי מלון עם מרפסת גזוזטרה, 1 חדר מלון המשמש כממ"מ . מעברים ומבואות משותפים כולל חדר חדרנית.**
7. **<u>בקומה 6 (קומת גג חלקית)</u>: בר ומסעדה, כולל חדרי שירותים , מחסן וחללים טכניים, בריכה בשטח מרפסת הגג, חללי שירות וטכניים לבריכה כולל חדר מציל, מעברים ומבואות.**
8. **<u>בקומת גג העליון</u>: מעבי מזגנים, מפוחים ופירי שחרור עשן ומנדוף.**
9. **<u>בחצר</u>: כניסת אורחים לבניין, זיקת הנאה לשימוש הציבור, שבילי גישה מרוצפים לכניסת העובדים וגמל מים בגבול מגרש צדדי מזרחי.**

סך הכל יתקבל בניין חדש למלונאות בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 55 חדרים.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות לשטחי ציבור.

מצב קיים:

מבנה בנק בן 3 קומות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		880	31.6.1952	בנק עותמן בן 3 קומות.
		815	10.1.1969	תוספת קומת ביניים בבנק מרכנתיל.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת מ"בע 24 .מ.י.מ, הבקשה חתומה בידי מורשה חתימה של הבעלים ובאמצעות חותמת החברה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתכנית 44, תמ"א 38א			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	תכנית 44: קומת קרקע מסחרית + קומת ביניים + 3 קומות= 5 קומות + תמ"א 38: 1 קומה תוספת לבניין מסחרי + קומת גג חלקית = סה"כ 6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית	
קו בניין	קדמי לרחוב נחלת בנימין: 2.00מ' קדמי לשדרות רוטשילד: 3.00מ' צדדי מזרחי: 3.00מ' צדדי דרומי: 3.00מ'	2.00מ' 3.00מ' 2.70מ' בכפוף לפרסום הקלה שניתן לאשר. 2.70מ' בכפוף לפרסום הקלה שניתן לאשר.	
סה"כ שטחי בניה	שטח המגרש 572 מ"ר: תכנית תקפה: 237.50% משטח המגרש = 1358.50מ"ר ב 5 הקומות המותרות + שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול 212ב' תמ"א 38/א: 1 קומה = 286מ"ר + קומת גג חלקית 50% = 143מ"ר =1787.50 מ"ר+ שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול 212ב'	בהתאם	
קומה עליונה חלקית: מכח ג ותמ"א 38			
תכסית	תמ"א 38א': 50% משטח הקומה	בהתאם.	
גובה קומה	4.50מ' כולל מעקה גג עליון	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות	תמ"א 38א: 2.00מ' מאחת המעקות הקדמיים 1.20מ' בשאר המעקות	5.22מ' בחזית לשדרות רוטשילד 3.3מ' בחזית לרחוב נחלת בניימין 0.00מ' בחזית הצד המערבית, לגרעין חדר המדרגות	ניתן לאשר. בהתאם להוראות תכנית ג'
מדיניות הוועדה להקמת מלונות תיירות 197ב- 7			
מקדם צפיפות	לפחות 10 חדרי מלון	55 חדרי מלון	
שטח יחידת דיור	חדר יחיד+ רחצה 12.50 מ"ר חדר זוגי+ רחצה 18.00 מ"ר	מתוכננים חדרים בגודל מינימלי של 17.70 מ"ר	
מעלית	כמות המעליות לא תפחת מאחת לשירות ואחת לנוסעים.	3 מעליות - 2 מעליות נוסעים ומעלית שירות	
תכנון חדרי שירות	כל 2 קומות יהיה חדר שירות ומחסן לבנים	מתוכנן חדר חדרנית בכל קומה.	
שימושים	מתקנים טכניים	בר בית המלון.	פורסמה הקלה. ראה הערה מס' 1
בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1			
מס' מרתפים	2 קומות עליוניות+4 קומות לחנייה.	3 קומות	
תכסית	85% מתכסית המגרש= 486.20 מ"ר	בהתאם.	
גובה קומה	4.00 מ' נטו לקומות העליוניות. 3.50 מ' לקומות התחתונות.	קומה 1-: 4.00מ' קומה 2-: 3.00מ' קומה 3-: 3.05מ'	
שימושים	שימוש בקומות עליונות: חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה למסחר עבור מלון: חדרי כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים, מועדון עובדים חנויות פנימיות (סך שטחן לא יעלה על 100 מ"ר), מטבחים, חדרי אוכל לאורחים/דיירים, בר ומועדון, משרדי ניהול,	בקומת מרתף 1-: קומת ספא בית המלון כולל: חדרי טיפולים, ג'קוזי, מלתחות ואחסון. בקומת מרתף 2-: חללים לשירות העובדים כולל: מלתחות נשים וגברים, חדר אוכל עובדים, חללים לשימוש המטבח כולל: קונדטוריה, מקררים חללי עבודה, משרדי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מועדון ספורט, חדר ג'קוזי, מלתחות ושירותים ציבוריים מעברים ציבוריים כמשמעם בחוק וכן שטחים המשמים את העובדים בבניין ותחזוקתו (חדר אוכל עובדים, חדר כושר עובדים, מלתחות, חדרי שירותים לעובדים, מועדון לעובדים, מחסן תחזוקה, בתי מלאכה, מחסנים, ארכיונים, כספות. חדרי כינוסים והרצאות בתנאי מתן פתרון חניה לשימושים אלו. שימוש בקומות תחתונות: שטחי שירות כלליים	המלון, חללים לשירות האורחים כולל: שירותי אורחים נשים ושירותי אורחים גברים, חדרי מלתחות וחדרי כביסה, מחסנים. בקומת מרתף 3-: מחסן, חללים טכניים לרבות מאגרי מים וחדרי משאבו, חדר אשפה, חדרי חשמל.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	
מרפסת	כן	בהתאם לתקנות התכנון וההבניה.
פיתוח שטח /גדרות	כן	מוצע גמל מים בהרחקה של 1מ' לפחות מקו המגרש לרחוב.
בריכות שחיה	כן	- הוצגו פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. - תוכנן חדר מציל בקומת הבריכה וחדר מכונות בקומת המרתף. - מבדיקה גרפית קירוי הבריכה (באזור המים) גדול מ-25% הנדרשים. - מוצג שטח ההצללה לשהיית מבקרים שאינו שטח המים. - יידרש אישור משרד הבריאות. - יידרש דו"ח אקוסטי לנושא הרעש.
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. תמ"א 38 לבניין משרדים מאפשרת תוספת קומה אחת, ועל כך ניתן לקבל מתקנים טכניים מכוח ג' עד תכסית של 50%. במקרה הנדון מבוקשת הקומה העליונה החלקית בהקלה לניוד זכויות בלתי מנוצלות בבניין אשר וניתן להמליץ על אישור הקלה זו ועל כן ניתן יהיה לאשר שימוש בקומה החלקית עבור שטחים עיקריים כמבוקש, הכל בכפוף לתנאי המגבילים להקמת קומת הגג לנושא הנסיגות וכל נושא כלשהו.
2. הוצג אישור משרד התיירות למבוקש.
3. המבוקש קיבל אישור אדריכל העיר, ראה חו"ד בהמשך.
4. בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-15/06/23

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותר
2	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
3	ניוד זכויות בין הקומות.
4	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
5	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
6	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל % 237.5 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת קומה
7	ביצוע עוגני קרקע לחלקות מס' 2 ו-12 בגוש 7462.

תאריך הודעה אחרונה: 21/06/2022 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר חריגה של 10% מקו הבניין המותר, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ושכן השטחים המוצעים במסגרת המותר.
2	הקלה הניתנת לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור
3	ניתן לאשר שכן השטחים המוצעים במסגרת המותר ולטובת ניצולם המירבי.
4	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשת מכח תמ"א 38.
5	אינה רלוונטית, שכן סך הזכויות שמגיע הוא מעבר למבוקש.
6	אינה רלוונטית, שכן סך הזכויות שמגיע הוא מעבר למבוקש.
7	אינה הקלה כי אם פרסום על התקנת עוגנים זמניים.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י גלית בלס 01.08.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה
חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 27.7.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עבור בית המלון עם 55 חדרי אירוח ו- 143 מ"ר שטח מסעדה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:
13.86 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
1 מקום חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
1 מקום חניה לאופניים
חסר:
13.86 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
חוות דעת:

בהתאם להמלצה של אגף התנועה לא מתוכננים מקומות החניה בתוך המגרש :
- ברחוב רוטשילד בחזית הבניין קיימת תחנת אוטובוס
- ברחוב נחלת בנימין מתכננים שינויים , כולל שביל אופניים
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13.86 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615א'(ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615ב'(ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים(ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים(ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה
=========
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
אישור מחלקת תברואה מיום 30.1.22 הוטען במגירה 5200.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף
======
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.
אין ערך פיצוי נופי, כל העצים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
==========
מולאו דרישות התחנה
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
=========
נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
==========
המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	3.00	10.00	1.00	שימור	1,257.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ברכיכיטון צפצפתי	5.00	20.00	4.00	שימור	3,770.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 24.05.2022)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 11.05.2022)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים וללא שינוי בנישה יעודי ומוגנת בגבול מגרש
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 20%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 06.10.2021)
המלצה לתת היתר
חלקה 1 בגוש 7462 בבעלות פרטית.

- הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים פולימריים מחלקות העירייה והתקבל מקור חתום באגף הנכסים.

תנאי לתחילת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.

- הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 16.03.2022)
המלצה לתת היתר
ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית
תנאי למתן היתר - לתאם מול מהנדס הרישוי:
יש להסיר את הגדרות/גמל המיים מזיקת ההנאה בשדרות רוטשילד ולאפשר להרחיב את המדרכה כנדרש
אין להאריך קיר לרחוב נחלת בנימין מעבר לקיר המבנה הקיים בהמשך הרחוב

תנאי לתעודת איכלוס:
תאום עם אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 27.03.2022)
המלצה לתת היתר
יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי
דוח קרקע
חוו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים

היתה דרישה להקצאת מקום לפילרים, אך במייל מחב' חשמל, הפילרים אינם בשימוש.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)
1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית למלון ובו 55 חדרים מעל 3 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:
- **חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותר**
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה**
- **ניוד זכויות בין הקומות.**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 13.86 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת אישור משרד התיירות.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	הצגת אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	1.חו"ד אקוסטית של חברת ע. לבני הנדסה אקוסטית סימוכין 4-2888 מתאריך29.05.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2.מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3.עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5.תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בקולטי הרעש הקרובים ביותר. 6.תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
5	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד

#	תנאי
	להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.
6	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 12.2.26 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
7	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
7	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
8	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש
9	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
10	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	תאום עם אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
3	הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים: - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחלת בניימין ושדרות רוטשילד - יעוד המבנה לשימוש למלונאות בלבד. - המלון כולו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה. - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4	תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
5	תנאי לגמר: הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
6	הגשת אישור לגמר מהמשרד להגנת הסביבה לכך שאין לו דרישות נוספות מבעל ההיתר.
7	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

#	תנאי
8	הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
9	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת העירייה להבטחת שימוש של מלון ולמניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דורון ספיר: הריסה והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, בניית 3 קומות מרתף בייעוד של בית מלון. חוות דעת מפורטת, אין התייחסות להתנגדויות בחוות הדעת.
רוני רבנר: אני בדקתי את הבקשה. בטעות הבקשה נפתחה עם התנגדות. מדובר בהתנגדות לא רלוונטית, זאת טעות מערכת לכן לא היו התייחסות להתנגדויות וכך גם לא היתה התייחסות בחוות הדעת.
אודי כרמלי: מה מקור ההתנגדות, לאיזה בקשה?
רוני רבנר: ההתנגדות הזאת מדברת על החדרת עוגנים זמניים, היא אינה רלוונטית לבקשה.
אודי כרמלי: לבדוק איך זה קרה, ואם ההתנגדות נשמטה ולא נדונה בטעות.
מלי פולישוק: למלון אין התנגדויות בכלל, אני מבינה?
רוני רבנר: לא, לא.
שמעון ברנשטיין: אנחנו נבדוק את גורל ההתנגדות שנכנסה בטעות.
דורון ספיר: למה זה הגיע לדרפט שלנו בשלב כזה?
אודי כרמלי: יש עוד כמה צרות טכנולוגיות קטנות. אבל הרוב הגדול נפתר.
דורון ספיר: אז לבקשה הזאת אין עוגנים? כתוב פה שיש עוגנים.
רוני רבנר: יש עוגנים אבל ההתנגדות בבקשה הזו, היא התנגדות לעוגנים בבקשה אחרת.
מאיר אלואיל: איזה בקשה? לאיזו כתובת? שנדע.
רוני רבנר: רחוב ז'בוטינסקי 107 תל אביב.
מאיר אלואיל: יש לנו שם בקשה?
רוני רבנר: זה בבדיקה, היא לאחר מכון בקרה, בקשה שעברה וועדה במאי 2022.
מאיר אלואיל: לא הבנתי. כי היא הוגשה באיחור? צריך לדווח עליה. אפשר למחוק את כל הפרק הזה מהדרפט.
דורון ספיר: נאשר את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית למלון ובו 55 חדרים מעל 3 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:
- **חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותר**
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה**
- **ניוד זכויות בין הקומות.**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 13.86 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.

#	תנאי
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	הצגת אישור משרד התיירות.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	הצגת אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	תאום מול מחלקת מאור במנהל בת"ש העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש
7	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	תאום עם אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
3	הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים: - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחלת בניימין ושדרות רוטשילד - יעוד המבנה לשימוש למלונאות בלבד. - המלון כולו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה. - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת העירייה להבטחת שימוש של מלון ולמניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 13.86 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

יבגניה פלוטקין: באופן בחינה מרחביתת והגענו למסקנה שניתן ל התקדם בבקשה, מה שחסר זה פרסום של סטייה כנגד תוכנית מופקדת. אישור סופי אנחנו בכיס של זמנ ים, לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים.
ליאור שפירא: בהתאם לחוות הדעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

אישור הקלה לבניית בריכה על הגג העליון.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.