23/09/2026
י"ב תשרי תשפ"ז

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0016 תאריך: 09/09/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד, עו"ד הראלה אברהם-אוזן

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0266	0978-033	עיר שמש 33	שרון עוגן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	26-0617	2013-006	קרני יהודה 6	נטע נשר רבנזפט	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	11
3	26-0069	2114-006	אפטר יעקב 6	אייל מרחב	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	17
4	25-0448	0982-011	קהילת קובנה 11	יוזמות - קהילת קובנה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	32
5	25-0109	0930-017	אינשטיין 15	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	54
6	26-0695	2106-063	אשכול לוי 63א	שיר מורגן	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	75
7	26-0696	2106-063	אשכול לוי 63א	נאוה דני	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	82
8	25-0159	0199-031	ירמיהו הנביא 31	ט.ל.י מעוז פרויקטים	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	89
9	25-0504	0199-039	ירמיהו הנביא 39	דורות - ירמיהו 39 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	110
10	25-0821	0491-004	שלומציון המלכה 4	אחוזת בית נדל"ן בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	121
11	23-0387	0097-006	מאפו 6	דורון פז	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	134
12	26-0464	0487-031	שור משה פרופ' 31	פסגות גבעתיים בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	144
13	24-1547	0004-083	אלנבי 83	רשבל השקעות (1994) בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	150
14	25-0626	0025-122	בן יהודה 122	נכסי עקירב-אלון בעמ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	164
15	23-0023	0048-014	ברזילי 14	אמיר שאוליאן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	171
16	25-0268	0088-030	פינסקר 30	נ.גוראל יזמות פינסקר 30 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	193

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
17	23-0131	0201-010	זכריה 10	מולטילנד זכריה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	207
18	25-0056	0510-020	מרשל לואי 20	רותם שני אלה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	224
19	25-0833	0187-140	דיזנגוף 140	גיא עדן דניאל דביא	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	236
20	24-0925	0076-028	חיות פרץ 28	נחום אטרקצ'י	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	245
21	25-0344	0085-067	בר כוכבא 67	תמ"א 38 בר כוכבא 67 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	263
22	26-0625	0026-057	בוגרשוב 57	בוגרשוב 57 בע"מ	שינויים חידוש היתר	276
23	26-0673	0084-048	טרומפלדור 48	משה חכם	שינויים חידוש היתר	280
24	22-2137	3720-028	פיקוס 18	פרויקט מיתר בפיקוס 18-28 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	283
25	24-0289	3631-002	תרפ"א 2	אליושה יוחננוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	297
26	24-1611	3002-015	רזיאל דוד 15	אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	305
27	25-1617	0039-053	יסוד המעלה 53	סילבר ראדו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	330
28	25-0298	3504-087	מסילת ישרים 87	אבידן אלזס	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	342
29	25-1445	3667-004	השרביט 4	בועז רפאל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	360
30	25-0860	0032-007	הקונגרס 7	אמיר פרס	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	366
31	25-0933	0032-009	הקונגרס 9	אמיר פרס	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	374
32	24-1331	0005-018	העליה 18	יוסף חזני	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	383
33	24-1400	0005-030	העליה 30	יעקוב אליהו טרכטינגוט	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	400
34	24-0405	0179-008	מרחביה 8	רינה טרכטנגוט	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	420
35	24-1451	0179-019	מרחביה 19	דורמטיק השקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	430
36	26-0531	0033-046	וולפסון 46	קרור חשמלי מישה בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	445
37	25-0511	0035-081	לוינסקי 81	אורית בכר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	451
38	24-1398	0036-009	פרץ י ל 9	אבנר טפר בניינים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	460
39	24-1397	0036-011	פרץ י ל 11	אבנר טפר בניינים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	478
40	24-0568	3073-039	למרטין 39	אליעזר מלאכי	תוספות בניה תוספות בניה	491

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
					שונות (כולל קומת קרקע)	
41	26-0635	3197-004	זכרון קדושים 4	רפי רימוני	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	509

23/09/2026
י"ב תשרי תשפ"ז

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0016 תאריך: 09/09/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד, עו"ד הראלה אברהם-אוזן

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	החל מבקשה 14. בן יהודה 122

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת 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	
	רויטל דהן, עו"ד	עוזר ראשי ליועץ המשפטי	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי טטואני	עוזרת בכירה למרכז ועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0266	**תאריך הגשה**	24/03/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**עיר שמש 33, עיר שמש 33א**	**שכונה**	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6615/115	**תיק בניין**	0978-033
מס' תב"ע	2516, 2691, ג1, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1/1	**שטח המגרש**	1,060.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרון עוגן	עיר שמש 33, תל אביב - יפו 6908644
מבקש	יעל עוגן	עיר שמש 33, תל אביב - יפו 6908644
בעל זכות בנכס	שרון עוגן	עיר שמש 33, תל אביב - יפו 6908644
בעל זכות בנכס	יעל עוגן	עיר שמש 33, תל אביב - יפו 6908644
עורך ראשי	אייל אינגבר	השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם 2 כנסות, בצורה "ר" עם גג רעפים, עבור 8 יח"ד הכוללים:
הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף דרום מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מוחרבת כולל ממ"ד עם גג רעפים וניצול חללו, מעל המשך קירות ממ"ד ועמודים נושאים עם מעקה בלוקים בגובה 1.05 מ' בין עמודים (בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית).
כ"כ מוצעות 2 מרפסות בולטות לא מקורות בחזית קדמית דרומית בשטח כ-5 מ"ר ובחזית קדמית מזרחית בשטחכ-3.60 מ"ר.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי הפונה ל-2 כיוונים - המזרחי והדרומי לרח' עיר שמש.
במגרש קיים בניין מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות עם גג רעפים בצורת "ר" , חלק בלי ניצול חלק עם ניצול חללו. בעת מדובר ביח"ד הדרום מזרחית בקומה א'.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		431	26/8/1952	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, בצורה ר' , 2 כניסות, 8 יח"ד
92-0403	09/03/1992	92-0638	02/09/1992	בניה ללא תוספת שטח סגירת מרפסת
97-1483	06/08/1997	98-0364	22/04/1998	הרחבה דו-צדדית של שתי דירות בקומת הקרקע והקמת מרתפים לממ"דים המוצמדים לדירות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				שמעליהם לבנין קיים בן 2 קומות עבור 8 יחידות דיור
03-0852	13/07/2003	05-0049	16/01/2005	הריסת הדירה הקיימת בקומה ב' באגף הקיצוני ובניתה חדש בצורה מורחבת כדירת דו-פלקס עם גג הרעפים)בת 4 חדרים עם ממ"ד, חדרי שירות, מדרגות פנימיות ומרפסות גג(, מעל הדירה המורחבת בקומת הקרקע.
03-0867	16/07/2003	04-0457	11/07/2004	הריסת הדירה הקיימת בקומה ב' באגף האמצעי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת לפי תב"ע 2516 כדירת דו-פלקס עם גג הרעפים (בת 3 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות), מעל הדירה המורחבת בקומת הקרקע.
05-0157	31/01/2005	05-0695	22/09/2005	הריסת 2 דירות קיימות בקומת הקרקע ו-ב' באגף שלם (חיצוני-דרומי), בנית מרתף מוצמד לדירה בקומת הקרקע ובנית 2 דירות מחדש מעליו בצורה מורחבת המכיל: -בקומת המרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע - חדרי משחקים לילדים, מחסן, חדרי שירות; -בקומת הקרקע - יחידת דיור אחת בת 3 חדרים עם ממ"ד,חדרי שירות, מדרגות פנימיות לירידה למרתף; -בקומה ב' - יחידת דיור אחת)דו-פלקס(עם גג הרעפים בת 3 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות ו-2 מרפסות גג לא מקורות. על המגרש-משטחים מרוצפים בחצר, ופרגולה מחומר קל;
06-1838	18/12/2006	07-0848	03/12/2007	שינויים פנימיים ובחזיתות בדירת הדו-פלקס אחת האמצעית בקומה ב' בבניה בכניסה מס' 2 באגף הצפוני , בבנין מגורים בן 2 קומות
08-1357	06/08/2008	09-0079	15/02/2009	הפרדת ההיתר המקורי מס' 05-0695 מתאריך 26.10.2005 להריסת אגף שלם קיצוני – דרומי ובנייתו מחדש בצורה מורחבת בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד ל – 2 שלבים: שלב א' – יחידת הדיור בקומת הקרקע כולל המרתף הצמוד אליה, המסומנת בצבע ירוק. שלב ב'- יחידת הדיור בקומה ב' (דופלקס), המסומנת בצבע אדום
08-1640	28/09/2008	08-0957	30/11/2008	הארכת תוקף היתר מס' 05-0695 מיום 26.10.2005 בשנתיים נוספות מתאריך 26.10.2008
09-0024	05/01/2009	09-0774	26/01/2010	הריסת 2 דירות קיימות (אחת מעל שניה) באגף הדרומי בכניסה מערבי בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד, ובניית הדירות מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד. בניית גג רעפים משופע מעל הדירה הנמצאת בקומה ב' וניצול חלל הגג עם מדרגות פנימיות לגישה מהדירה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקומה ב', הקמת גדרות ופרגולה בשטח המגרש.
09-0958	07/06/2009	10-0367	25/05/2010	שינויים בדירה מזרחית, הנמצאת בקומת הקרקע בכניסה מזרחית של בנין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד, הכוללים: -במרתף: הגדלת שטח, הגדלת חצרות אנגליות בסמוך למרתף; -בדירה: שינויי בחלוקת השטחים; -בחצר: בניית פרגולה מעץ , שינויים בגדר הקדמית ואחורית
12-0959	30/05/2012	12-0745	24/10/2012	שינויים כלפי היתר מס' 09-0774 מתאריך 20.1.2010 עבור 2 דירות)אחת מעל השניה(בבניה מחדש בצורה מורחבת, באגף הדרומי בכניסה המערבית של בנין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, הכוללים: - תוספת מרתף והצמדתו לדירה בקומת הקרקע, עם מדרגות ירידה פנימיות ומדרגות נוספות לירידה מהחצר. בצמוד למרתף 2 חצרות מונמכות . - תוספת פרגולה מעץ וגגון רעפים בחצר
14-0212	27/01/2014	14-0731	04/08/2014	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
14-0760	06/04/2014	14-0907	18/09/2014	הרחבה חד צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע ,באגף האמצעי, בבניין מגורים בן 2 קומות עם 2 כניסות ,בן 2 אגפים המחוברים בצורת "ר" סה"כ 8 יח"ד
14-0908	30/04/2014	14-0533	11/06/2014	תוספת בניה בקומה ב' ע"י סגירת המרפסת הדרומית בבניה קשיחה, הגבהת חלל גג הרעפים וניצול חלל הגג, בדירת הדו-פלקס המזרחית ,באגף הצפוני, הקיימת בקומה ב' , בבניין מגורים בן 2 קומות2, כניסות, בן 2 אגפים ,סה"כ 8 יח"ד
14-2245	09/11/2014	14-1300	07/12/2014	שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות בדירת הדופלקס המזרחית ,באגף הצפוני, הקיימת בקומה ב' בלבד. לפי הנימוקים: השינויים מוצעים בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה)התרת שינויים בהיתר ע"י מהנדס הועדה המקומית (התש"ב – 1992) ואינם פוגעים בעיצוב האדריכלי של הבניין
15-0152	21/01/2015	15-0261	26/05/2015	הרחבה דו צדדית של הדירה הקיימת בקומה ב', הגבהת חלל גג הרעפים וניצול חלל הגג, בדירת הדו פלקס האמצעית, באגף הצפוני , בבניין מגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, 2 אגפים, סה"כ 8 יח"ד
15-1333	01/07/2015	15-0752	14/07/2015	שינויים בקונסטרוקציה של תקרה קיימת בהיתר בקומה א' (הריסת התקרה ובנייתה מחדש).
15-1334	01/07/2015	15-0751	14/07/2015	שינויים-מהיר שינויים במהלך היתר (סמכות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מהנדס העיר)
15-2508	23/12/2015	17-0153	26/03/2017	שינויים בקונסטרוקציה של תקרה קיימת בהיתר בקומה א'(הריסת התקרה ובנייתה מחדש)
18-0094	16/01/2018	18-0164	26/02/2018	שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)
22-0045	09/01/2022	23-1300	07/02/2024	שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור 8 יח"ד, כמפורט: - בכניסה המערבית, באגף המערבי הקיצוני : הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע למעט התיקרתה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד והקמת מרתף מוצמד אליה ע"י מדרגות פנימיות, עבור חדר משחקים וחדר שירותים; - באותה כניסה מערבית ,באגף האמצעי המזרחי: הריסת הדירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל חדר מחוזק ו-2 מרפסות בולטות לא מקורות בחזית קדמית ואחורית ובנית גג רעפים עם ניצול חללו, מעל עמודים נושאים בחזית קדמית ואחורית. במישור גג הרעפים קולטי שמש וחלונות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 8 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 6 בצירוף חתימות 7 בעלי זכות בנכס (87.5% כולל המבקשים) .
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכות בנכס שלא חתמו, ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שירה כהן 29.01.2026)
המלצה לתת היתר
חלקה 115 בגוש 6615 בבעלות פרטית. להלן דרישות אגף נכסים: מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימות חריגות לחלקה 156 בגוש 6615 ביעוד דרך

מגירה 2000
נחתם כתב התחייבות שבו למבקש לא תהיה התנגדות במידה והעירייה תדרוש את הפינוי לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2516 (הופקדה בתאריך 23/1/1992), 2691 אזור גני צהלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקריים להרחבה כולל מחצית שטח חדר המדרגות	110 מ"ר במפלס אחת בהתאם לשאר הדירות בבניין ללא שטח ח. מדרגות	109.33 מ"ר (לא כולל ממ"ד בשטח 12.91 מ"ר)	
שטח שירות	9 מ"ר + עבי קירות מסביב	ממ"ד מוצע כולל עובי קירות מסביב בשטח 12.91 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד **בליטות**	לתב"ע 2516 החלה על המגרש לא אושרו שטחי שירות	מוצעת הבלטת 2 מרפסות לא מקורות: אחת בחזית קדמית דרומית בשטח 4.74 מ"ר בבליטה של 0.47 מ' מקו הבניין המותר של 2.50 מ', ושניה בחזית קדמית מזרחית בשטח 3.59 מ"ר בבליטה של 0.92 מ' מחוץ לקו הבניין המותר של 3 מ'. סה"כ עבו יח"ד הנדונה שטח 2 המרפסות = 8.33 מ"ר	ההבלטה מבוקשת כהקלה שלא רלוונטית, כמפורט בסעיף "קווי בניין למרפסות" (הבלטה מחוץ לקו בניין קדמי עד 1.20 מ').
קווי בניין	קדמי לצד דרומי לרח' עיר שמש 2.50 מ' קדמי לצד מזרחי לרח' עיר שמש 3 מ' צד מערבי 2.50 מ' צד צפוני 3 מ'	מותע: קדמי דרומי 3.23 מ' + הבלטת מרפסת 0.47 מ' קדמי מזרחי 3 מ' + הבלטת מרפסת 0.92 מ' בצד מערבי ובצד הצפוני יח"ד הנדונה בנויה בקירות שותפים עם היח"ד הסמוכות, אין בניה לצדדים הנ"ל.	
קווי בניין למרפסות	לפי תקנות : 1.20 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי ללא הקלה,	מוצעת הבלטת מרפסת בשטח 4.74 מ"ר בחזית קדמית דרומית 0.47 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 2.50 מ' ומאפסת שניה בשטח 3.59 מ"ר בהבלטה של 0.92 מ' מחוץ לקו הבניין	הערה: ביח"ד המערבית הסמוכה אושרו ע"י ועדת ערר הבלטת מרפסות דומות. (היתר מס' 23-1300 מתאריך 7/2/2024).
התאמה לתב"ע 2691	הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע	הבניה מוצעת בקומה א' באגף הקיצוני מזרחי מעל מעטפת חלקית הכוללת המשך קירות ממ"ד, עמודים נושאים ומעקה בגובה 1.05 מ' ביניהם .	הבניה לא ברצף מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ (כל 4 בעלי זכות בנכס בקומת הקרקע חתומים על הבקשה)
מספר קומות	2 + ג1	2+ג1	
מספר יחידות דיור למגרש	8	8	
תנאי למתן היתר בניה	לפני הוצאת היתר בניה ע"פ תכנית זו יהיה להגיש תכנית שתוגש לאישור הועדה	תכנית עתידית אושרה לפי להסכם הגישור בין בעלי הזכויות במגרש וע"י ועדת ערר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המקומית, שתכלול את ההרחבות במלואן לבנין בשלמותו, ולנקוט בהליך של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק.	, בעת אישור בקשה מס' 22-0045 , והיתר 23-1300 מיום 7/2/2024. התכנון בבקשה הנדונה לא כוללת שינוים כלפי תכנית העתידית המאושרת.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1 ,2516 (ניצול חלל גג הרעפים)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המותר	שטח נמדד מגובה 1.80 מ'	103.56 + מרפסת גג בשטח 8.25 מ"ר	
גובה	רכס גג הרעפים 7 מ' , והתאמה לגובה גג רעפים קיים.	7 מ' (עד מפלס 10.20+ כפי שאושר עבור יח"ד אחרות בבניין)	
שיפועי הגג	בין 40%-50%	40%	
מרפסת גג	בחזית אחורית	יח"ד הנדונה הינה קיצונית דרום מזרחית עם 2 חזיתות לרח' ובצדדים בקירות משותפים ולא פונה לחזית אחורית. המרפסת גג בשטח 8.25 מ"ר מוצעת לצד המערבי - בעורף כלפי הכניסה לבניין.	
מתקנים טכניים	בתוך חלל שפועי הגג	הוצגו מתקנים טכניים בתוך שיפועי הגג . קולטי שמש במישור שיפועי 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		מדובר ב-2 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 5 מ"ר ו-3.60 מ"ר, בהתאם למרפסות שאושרו ביח"ד המערבית ע"י ועדת ערר
פיתוח שטח /גדרות	X		לפי מפת מדידות קיימות גדרות בפלישה לרחוב שלא סומן להריסה. מצד המבקשים הוגש התחייבות לגבי הריסת הגדר בפלישה לרחוב מתי שתידרש ע"י העירייה, באשור אגף הנכסים. לא הוצגו גדרות חדשות בגבול המגרש.

הערות נוספות:

ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית ובצע פרסומים . הדווח לוועדה הינה לגבי תכ' המתוקנת שהוגשה בתאריך 24/8/2026

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% הקלה משטח המגרש ,על פי החלק היחסי של מבקש הבקשה 8.35 מ"ר.
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.50 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 20 % מן המרווח המותר
3	הרחבת דירה בקומה ראשונה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום לא רלוונטי, השטח המבוקש הינו במסגרת המותר עד 110 מ"ר לאחר הגשת תוכנית מתוקנת. בנוסף לא ניתן לאשר הקלה יחסית של 6% כי תב"ע 2516 החלה על המקום הופקדה בתאריך לאחר 1/8/1989.
2	הפרסום לא רלוונטי, הבלטת מרפסות מחוץ קו בניין קדמי מותרת עד 1.20 מ'. וועדת ערר אישרה מרפסות דומות בחזית קדמית דרומית עבור יח"ד המערבית הסמוכה.
3	אין מניעה לאשר בניה ללא רצף ע"י בניית עמודים נושאים, המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית בקומת הקרקע בחזית קדמית דרומית וקדמית מזרחית.

תאריך הודעה אחרונה: 30/06/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 09.12.2025

כל העצים בקרבת הבנייה אינם בקריטריון
יש לטעת 2 עצים חדשים.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	סיסם הודי	8.00	16.00	7.00	כריתה	
12	סיסם הודי	6.00	15.00	2.00	כריתה	
13	הדר הקלמנטינה	4.00	14.00	3.00	כריתה	
100	סיסם הודי	10.00	28.00	5.00	שימור	5,612.80
101	סיסם הודי	10.00	28.00	5.00	שימור	5,612.80

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 03.02.2026)
תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם הרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 27.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית
נכסים - (ע"י שירה כהן 29.01.2026)
המלצה לתת היתר
חלקה 115 בגוש 6615 בבעלות פרטית.

חלקה 115 בגוש 6615 בבעלות פרטית. להלן דרישות אגף נכסים: מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימות חריגות לחלקה 156 בגוש 6615 ביעוד דרך

מגירה 2000
נחתם כתב התחייבות שבו למבקש לא תהיה התנגדות במידה והעירייה תדרוש את הפינוי

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם 2 כנסות, בצורה "ר" עם גג רעפים, עבור 8 יח"ד הכוללים:
הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף דרום מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מוחרבת כולל ממ"ד עם גג רעפים וניצול חללו, מעל המשך קירות ממ"ד ועמודים נושאים עם מעטפת חלקית (בחזית דרומית ובחזית מזרחית) כולל בניית 2 מרפסות בולטות לא מקורות, בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית, וכולל ההקלות הבאות:
- בניה ללא רצף ע"י בניית עמודים נושאים, המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית בקומת הקרקע בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית;
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

#	התנאי
2	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 2/12/2025 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	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: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם 2 כנסות, בצורה "ר" עם גג רעפים, עבור 8 יח"ד הכוללים:
הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף דרום מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מוחרבת כולל ממ"ד עם גג רעפים וניצול חללו, מעל המשך קירות ממ"ד ועמודים נושאים עם מעטפת חלקית (בחזית דרומית ובחזית מזרחית) כולל בניית 2 מרפסות בולטות לא מקורות, בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית, וכולל ההקלות הבאות:
- בניה ללא רצף ע"י בניית עמודים נושאים, המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית בקומת הקרקע בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית;
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	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 2/12/2025 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	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	26-0617	**תאריך הגשה**	13/07/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**קרני יהודה 6**	**שכונה**	רמת-אביב
גוש/חלקה	6771/44	**תיק בניין**	2013-006
מס' תב"ע	1043, 1740, 2310, 2691, 3954, 4053, 406, 4241, 4399, 4676, 4800, 524, ג, ג1, ח, ל, ל2, מ, ע, צ, תמ"מ5	**שטח המגרש**	500.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נטע נשר רבנזפט	קרני יהודה 6, תל אביב - יפו 6902506
מבקש	רן רבנזפט	קרני יהודה 6, תל אביב - יפו 6902506
בעל זכות בנכס	נטע נשר רבנזפט	קרני יהודה 6, תל אביב - יפו 6902506
בעל זכות בנכס	רן רבנזפט	קרני יהודה 6, תל אביב - יפו 6902506
עורך ראשי	עמית בארי	ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
מתכנן שלד	אסתר בוחניק	סוקולוב 46, הוד השרון 4528475

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים פנימיים וחיצוניים כלפי היתר מס' 24-1968 מתאריך 16/2/2025 (בתוקף עד 16/2/2031) שניתן להריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של המגרש ובניית בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים (קוטג' בין קירות משותפים) עם בריכת שחיה ופרגולה מבטון בחצר הצפונית, שנמצאת כעת בבניה, כמפורט:
- בקומת מרתף: ביטול משרד עו"ד, ביטול כניסה נפרדת למרתף מהחצר המזרחית, תוספת כלונסאות בקיר המערבי של המרתף, תוספת בניה בשטח של כ-3.45 מ"ר, ביטול אחד מ-2 החצרות האנגליות הדרומיות והגדלת שטח של החצר מותרת עד 5.50 מ"ר, שינוי מיקום בור שאיבה ממרווח המזרחי למרווח הדרומי;
- בכל הקומות: שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים כולל הסדרת חלל עובר בין שתי מהלכי המדרגות, ביטול מעלית פנימית, ביטול פיר כביסה פנימי והגדלת שטח חלל העובר בין המפלסים בכ- 2.40 מ"ר (עד 15.35 מ"ר);
- קומות קרקע, א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות;
- במגרש: שינויים בפיתוח שטח, ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף, ביטול בריכת שחיה וביטול פרגולה מבטון בחצר הצדדית הצפונית, שינוי בגודל מסתורי אשפה, גז וחשמל המשולבים בגדר הקדמית;
כל השינויים מבוקשים לצורך קבלת תעודת גמר.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי. לכיוון הדרומי והמערבי פונה לרח' קני יהודה.
במגרש לצד המערבי קיים קוטג' בן 2 קמות עם גג רעפים, ובצד המזרחי נמצה בבניה הקוטג' שבנדון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
95-0636	24/04/1995	96-0207	29/02/1996	להריסת היחידה מערבית והקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל הגג - קוטג'.
97-0012	02/01/1997	97-0055	19/01/1997	שינויים בחזיתות, שינוי חומרי בניה על קרקעית מבטון ובלוקים לקונסטרוקציית עץ וקירות מבניה קלה בבניין בבניה בן 2 קומות מעל קומת מרתף - קוטג' (היחידה המערבית)
98-1720	21/10/1998	00-0129	06/02/2000	שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בפיתוח השטח ובגדרות, הכל בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף - קוטג'
24-0310	29/02/2024	24-1968	16/02/2025	הריסת הבניה הקיימת בת קומה אחת, במחצית המזרחית של המגרש, ובניית בניין חדש למגורים, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, קוטג' בין קירות משותפים (מדובר בקוטג' שבנדון) במסגרת הבקשה אושרה הקלה יחסית של 2.9% מתוך 6% מעבר ל-70% המותרים לפי תב"ע.
25-0605	20/03/2025	25-0485	22/04/2025	שינוי שם בעל היתר מ- מור ברגנר (ת.ז. 037708765) ו- אלעד ברגנר (ת.ז. 061209540) ל- נטע נשר רבנזפט (ת.ז. 204168033) ו- רן רבנזפט (ת.ז. 305281206) בהיתר מס' 24-1968 שניתן בתאריך 16/02/2025.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תתי חלקות בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה מס' 1.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכות בנכס במחצית המערבי ולא התקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מרתפים לפי תב"ע ע1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המותר	שטח המרתף יהיה בשטח קומת הקרקע לפי תכנית הראשים 35% משטח מגרש : 87.50 מ"ר	לפי היתר המרתף אושר בשטח 87.50 מ"ר כעת בקיר המערבי מוצעות כלונסאות ברוחב של כ-0.40 מ' יחד עם תוספת בניה של כ-3.45 מ"ר , כתוצאה מזה שטח המרתף כולל ממ"ד הינו בשטח 87.06 מ"ר.	
תכליות המותרות	חדר משחקים, חדר כושר, חדרי שירות, אחסנה, משרד בעל מקצוע חופשי.	לפי היתר אושר משרד בשטח 30 מ"ר עבור עו"ד, שכעת מבוטל כולל ביטול הכניסה נפרדת עבור המשרד. במרתף מוצעים: ממ"ד, חדר משחקים, חדר כושר, וחדר שירותים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מרתף	4 מ'	ללא שינוי כלפי היתר 2.58 מ'	

בניה מעל הקרקע - מתוקף תב"ע 2310 (הופקדה בתאריך 1/5/1984) טיפוס 84/א איזור רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	קומה טיפוסית 35% = 87.50 מ"ר ב-2 קומות 70% = 175 מ"ר	לפי היתר : קומת קרקע: 101.27 מ"ר =40.5% קומה א': 81.12 מ"ר =32.4% סה"כ 182.39 מ"ר =72.9% כתוצאה של השינויים המבוקשים, שטח קומת הקרקע : 95.88 מ"ר= 38.3% שטח קומה א': 84.31 מ"ר=33.7% סה"כ ב-2 הקומות: 180.19 מ"ר =72%	הערה: במסגרת ההיתר אושרה הקלה יחסית של 2.9% (7.39 מ"ר) מתוך 6% (15 מ"ר)
קווי בניין	צד צפוני 4 מ' צד דרומי - בחזית לרח' קרני יהודה 4.' בצדדים מערבי ומזרחי קירות משותפים.	ללא שינוי כלפי היתר, צד צפוני 4 מ' בחזית דרומית 4 מ' צדדים מערבי ומזרחי קירות משותפים.	

בניה על הגג - מתוקף תב"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בבניה עם גג רעפים	גובה רכס גג הרעפים 7 מ' ממפלס קומה א'. שיפועי הגג בים 40%-50% שטח שנוצר מגובה 1.80 מ' מרפסת גג בחזית האחורית	שטח קומת הגג לפי היתר כ-45 מ"ר, ללא שינוי, רכס הגג ושיפועי הגג ללא שינוי. לא תוכננה מרפסת גג. יש לציין שחלל העובר בין הקומות הינו קיים גם בקומת 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		מרפסת מאושרת לפי היתר, בחזית קדמית בקומה א' בשטח 12 מ"ר, ללא שינוי
פיתוח שטח /גדרות	X		בהתאם להיתר, ללא שינוי

	כן	לא	הערות
מפלס כניסה קובעת	X		בהתאם להיתר, ללא שינוי (+9.13)

הערות נוספות:

במסגרת היתר מס' 24-1968 מתאריך 16/2/2025 פתרון חניה עבור המשרד במרתף אושר ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 0.5 מ"ח חסר.
להלן חוות דעת מכון רישוי לעניין החניה שניתנה עבור זה:
תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן 01.07.2024
בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הריסה ובנייה של יחידת דיור קיימת מבוקש משרד בשטח 30 מ"ר, עבורו נדרש 0.5 מקום חנייה. פתרון חלופי באזור מס' 2(מעודכן):
להעביר לועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה
כעת מבוקש ביטול המשרד במרתף ולכן אין לדרוש תשלום עבור החניה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 31.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה בהמלצה לאשר, ולהלן פירוט חוות הדעת.
לתשומת לבכם: כדי לעמוד בכל תנאי הבדיקה המרחבית לפני הוועדה יש לקבל גם את המלצת מחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 31.08.2026
<u>חוות דעת מתייחסת תוכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 04/02/2026:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>
שינויים לעומת היתר בניה 24-1968- ביטול משרד בשטח 30 מ"ר בקומת מרתף.
<u>חוות דעת:</u>
בעקבות ביטול משרד אין דרישה להסדר 0.5 מקומות חניה שאושר בהיתר 24-1968 כפתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.
<u>המלצה:</u>
לאשר ביטול דרישת החניה והחזר השתתפות בקרן חניה שניתן בהיתר 24-19-68.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 19.07.2026
מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 19.07.2026
לא מבוקשים שינויים בממ"ד או בקירות ההגנה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.02.2026)
המבוקש בהליך בניה
מבצעים עבודות שלד.

חו"ד נוספות:

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

1.לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצונים כלפי היתר מס' 24-1968 מתארך 16/2/2025 שניתן להריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של המגרש ובניית בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים (קוטג' בין קירות משותפים) עם בריכת שחיה ופרגולה מבטון בחצר הצפונית, שנמצאת כעת בבניה, כמפורט:
- בקומת מרתף: ביטול משרד עו"ד, ביטול כניסה נפרדת למרתף מהחצר המזרחית, תוספת כלונסאות בקיר המערבי של המרתף, תוספת בניה , ביטול אחד מ-2 החצרות האנגליות הדרומיות והגדלת שטח של החצר שנותרת, שינוי מיקום בור שאיבה ממרווח המזרחי למרווח הדרומי;
- בכל הקומות: שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים כולל הסדרת חלל עובר בין שתי מהלכי המדרגות, ביטול מעלית פנימית, ביטול פיר כביסה פנימי והגדלת שטח חלל העובר בין המפלסים;
- קומות קרקע, א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות;
- במגרש: שינויים בפיתוח שטח, ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף, ביטול בריכת שחיה וביטול פרגולה מבטון בחצר הצדדית הצפונית, שינוי בגודל מסתורי אשפה, גז וחשמל המשולבים בגדר הקדמית;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;
2.לבטל את הדרישה להשתתפות בעלי ההיתר לקרן חניה עבור 0.5 מ"ח החסר עבור משרד, שכן הבקשה כוללת ביטול משרד במרתף כול כניסה נפרדת.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 24-1968 מתאריך 16/2/2025, פרט לתשלום לקרן חניה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הגשת הצהרה לפי תקנה 18א'

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1.לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצונים כלפי היתר מס' 24-1968 מתארך 16/2/2025 שניתן להריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של המגרש ובניית בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים (קוטג' בין קירות משותפים) עם בריכת שחיה ופרגולה מבטון בחצר הצפונית, שנמצאת כעת בבניה, כמפורט:
- בקומת מרתף: ביטול משרד עו"ד, ביטול כניסה נפרדת למרתף מהחצר המזרחית, תוספת כלונסאות בקיר המערבי של המרתף, תוספת בניה , ביטול אחד מ-2 החצרות האנגליות הדרומיות והגדלת שטח של החצר שנותרת, שינוי מיקום בור שאיבה ממרווח המזרחי למרווח הדרומי;
- בכל הקומות: שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים כולל הסדרת חלל עובר בין שתי מהלכי המדרגות, ביטול מעלית פנימית, ביטול פיר כביסה פנימי והגדלת שטח חלל העובר בין המפלסים;
- קומות קרקע, א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות;
- במגרש: שינויים בפיתוח שטח, ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף, ביטול בריכת שחיה וביטול פרגולה מבטון בחצר הצדדית הצפונית, שינוי בגודל מסתורי אשפה, גז וחשמל המשולבים בגדר הקדמית;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;
2.לבטל את הדרישה להשתתפות בעלי ההיתר לקרן חניה עבור 0.5 מ"ח החסר עבור משרד, שכן הבקשה כוללת ביטול משרד במרתף כול כניסה נפרדת.

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	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 24-1968 מתאריך 16/2/2025, פרט לתשלום לקרן חניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת הצהרה לפי תקנה 18א' חתומה על ידי עורך הבקשה/ עורך משנה ליחידה איכות הבניה

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	26-0069	**תאריך הגשה**	25/01/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג**	**שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים**	

כתובת	**אפטר יעקב 6, בראלי 5**	**שכונה**	'תכנית ל
גוש/חלקה	7222/41	**תיק בניין**	2114-006
מס' תב"ע	1111, 1435, 1740, 4053, ל, ל1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	1,774.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל מרחב	בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456
בעל זכות בנכס	אייל מרחב	בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456
עורך ראשי	אדיר בן שוהם	פנחס 38, רמת גן 5229618
מתכנן שלד	פמילי גיא	שוהם 16, באר יעקב 7031903

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 8.7.26 לפיה יש לשוב ולדון בבקשה
וזאת לאחר בחינת תגובת ב"כ המבקש להתנגדויות שהוגשו כנגד הבקשה להיתר מיום 18.3.26.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ולאור פניית ב"כ מבקש ההיתר לפיה לא נבחנו טענותיו בנוגע להתנגדויות שהוגשו כנגד הבקשה, הבקשה הוחזרה לדיון וזאת לצורך בחינת טענות ב"כ מבקש ההיתר. במסגרת המענה להתנגדויות שהוגש על ידי ב"כ מבקש ההיתר ביום 18.3.26, הועלו מספר טענות כדלהלן:

1. **אין בהתנגדויות שהוגשו ביחס לעבודות המבוצעות ברכוש המשותף כדי להביא לדחיית הבקשה. לטענת המבקש במסגרת הבקשה לא מבוקשים פתחים חדשים, אלא הרחבה של חלונות קיימים. בבקשה אין יצירת כניסה חדשה אלא מדובר בכניסה המסומנת בתשריט הבית המשותף שקיומה ההיסטורי הוכרע בפסק דין שניתן על ידי המפקחת.**
2. **על אף שהבקשה מתייחסת לקומה כמרתף מדובר בקומת קרקע.**
3. **תוכנית 4053 מאפשרת הפעלת גן ילדים ללא חצר חיצונית וכן הבקשה נבחנת בהתאם למבחנים שנקבעו לשימוש חורג מהיתר ויש צורך ציבורי בגני ילדים.**
4. **יש בגן ילדים כדי להביא למתן מענה לצורך שייווצר בעקבות תכנית 5555.**
5. **דחיית הבקשה לשימוש חורג משמעותה פגיעה בקניינו של המבקש.**

לאחר בחינת טענות ב"כ המבקש וכן התייעצות שנערכה עם השירות המשפטי, הצוות המקצועי סבור שאין מקום לשינוי חוות דעת מהנדס הועדה, מן הטעמים להלן:

1. **לבקשה הוגשו התנגדויות מטעם עו"ד אלי וילצ'יק המייצג 30 מתוך 33 תתי החלקות הרשומות בבניין. בניגוד לנטען במכתב, במסגרת הבקשה מסומנים פתחי חלונות חדשים בקומת המרתף אשר אינם קיימים בהיתר הבניה שהוצא למבנה. בנוסף מבוקשת כניסה חדשה ונפרדת למרתף על ידי**

פתיחת פתח בקיר החיצוני ובגדר והסדרת מדרגות חיצוניות ורמפת נגישות. יובהר כי הכניסה אותה מבוקש לפתוח מחדש הינה כניסה שאינה בהיתר ואשר נאטמה בהיתר מס' 22-0398 במסגרתו הותר השימוש בחלק מהמרתף למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר שדנה בשימוש החורג שהתבקש מאחסנה בקומת המרתף למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בערר תא/5060/16 משנת 2017, פסק דינה של המפקחת לא קבע כי לצורך כניסה נוספת מהרכוש המשותף אין צורך בהסכמת בעלי הזכויות. לפיכך לאור התנגדות של 90% מבעלי הזכויות לשינויים המבוקשים כעת ברכוש המשותף הבקשה בעניין זה נעדרת היתכנות קניינית.

2. **מדובר בקומת מרתף על פי היתר שהוצא בשנת 1971. כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר, הבניין נמצא בין שני רחובות כאשר יש הפרש גובה של כקומה ביניהם. ביחס לרחוב העליון (אפטר) קומת המרתף כולה תת קרקעית וביחס לרחוב התחתון (רחוב בראלי) הקומה המבוקשת בולטת כ- 1.2 מפני הרחוב התחתון (בהתאם למוצג בבקשה יש בליטה של 1.5 מ'). קומת המרתף אינה מצויה במפלס 0.0. עוד יובהר, כי טענות המבקש כי לא מדובר בקומת מרתף עומדים בניגוד לטענות שהועלו על ידיו בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר במסגרתו אושר לו שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים על פי תוכנית ע1. כמו כן, טענה זו עומדת בניגוד לטענות מבקש ההיתר עצמו וקביעות בית המשפט המחוזי, בעת"מ 44727-03-19 מרחב ואח' נ' עיריית תל אביב רשות הרישוי אח' בה קבע בית המשפט כי מדובר במרתף שבנייתו אושרה בהיתר משנת 1971 מכוח נוהג וכי על המרתף חלה תכנית ע1.**

3. **באשר לתחולת תכנית 4053, אין מחלוקת כי זו חלה, גם בקומת מרתף, אולם כאמור הבקשה אינה עומדת בכל הוראות תכנית 4053, בין היתר לעניין אור ואוורור. יצוין כי במסגרת הבקשה לא מוצגת חצר חיצונית אלא חדר פנימי ובו מוצג ארגז חול ומשחקי ילדים. הועדה המקומית מוסמכת לאשר גן ללא חצר וזאת בתנאי שינתן לכך אישור משרד הבריאות. במקרה דנן אין פירוט באשר למספר הילדים בגן ולא הוצג אישור משרד הבריאות לגן ללא חצר. כמו כן, כפי שפורט בדראפט במקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממד"ים ומרפסות אשר כתוצאה ממנה רוב החלונות המוצעים בבקשה יהיו חסומים.**

4. **תכנית 5555 הינה תוכנית מקודמת להתחדשות עירונית אשר קובעת גם שטחי ציבור מבונים ולפיכך ההפניה אליה אינה רלוונטית.**

5. **באשר לטענות לפגיעה בקניין, מדובר בטענות שאינן בסמכותה של הועדה המקומית. במקרה דנן קיים רוב מובהק וחריג של בעלי הזכויות המתנגדים לבקשה ולשינויים המבוקשים ברכוש המשותף ולפיכך אין היתכנות קניינית לבקשה וזאת מבלי להכריע במחלוקת הקניינית שבין בעלי הזכויות.**

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, בין היתר לאור היעדר היתכנות קניינית, שכן:
- מוצעת כניסה נפרדת למרתף שלא פורסמה כהקלה, בניגוד להוראות תב"ע ע1.
- מוצעת בניה ברכוש המשותף - פתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי, הסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות ירידה למרתף במרווח הקדמי והסדרת חלונות בחלק המרתף הגלוי הקיים כלפי רח' בראלי ובצד המערבי אליה מתנגדים 30 מתוך 33 בעלי הזכויות במקרקעין;
- אין התאמה כלפי ההיתרים של הבניין למידות גובה ומפלסים הרשומים במפרט;
- לא הוצג 30% מקירות המרתף החשופים לאור יום , עבור שימוש כגן ילדים לפי תב"ע 4053;

- לא הוצגה חצר חיצונית לגן ולא הוצג אישור משרד בריאות שגן הנדון יכול להתנהל ללא חצר;
- אין תאום בין 2 הבקשות המקבילות (הנדונה ומס' 26-0381).
- מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג כלפי ההיתר ממחסנים למעון יום בשטח 152 מ"ר בקומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של 120 מ"ר , מייצרת קומת מרתף אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17(שאישרה משרד לבעלי מקצוע בשטח של 120 מ"ר בלבד).
-בנוסף לעיל יש לציין שבמקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב הקירות של גן ילדים יהיו חסומות ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה לגבי חלונות חשופים באופן ישיר לאור ואוויר בהתאם לדרישות תב"ע 4053.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף
הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 8.7.26 לפיה יש לשוב ולדון בבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף
בהמשך להחלטת הוועדה המקומית וההכנה שהתקיימה עם יו"ר הוועדה הבקשה מוחזרת לדיון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)
לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
- מוצעת כניסה נפרדת למרתף שלא פורסמה כהקלה, בניגוד להוראות תב"ע ע1.
- מוצעת בניה ברכוש המשותף - פתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי, הסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות ירידה למרתף במרווח הקדמי והסדרת חלונות בחלק המרתף הגלוי הקיים כלפי רח' בראלי ובצד המערבי ללא הסכמת בעלי זכות בנכס;
- אין התאמה כלפי ההיתרים של הבניין למידות גובה ומפלסים הרשומים במפרט;
- לא הוצג 30% מקירות המרתף החשופים לאור יום , עבור שימוש כגן ילדים לפי תב"ע 4053;
- לא קיימת גישה מגן ילדים לחצר חיצונית שבניגוד להוראות תב"ע 4053;
- אין תאום בין 2 הבקשות המקבילות (הנדונה ומס' 26-0381).
- מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג כלפי ההיתר ממחסנים למעון יום בשטח 152 מ"ר בקומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של 120 מ"ר , מייצרת קומת מרתף אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17(שאישרה משרד לבעלי מקצוע בשטח של 120 מ"ר בלבד).
-בנוסף לעיל יש לציין שבמקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב הקירות של גן ילדים יהיו חסומות ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה לגבי חלונות חשופים באופן ישיר לאור ואוויר בהתאם לדרישות תב"ע 4053.

מידע: 25-00448 רישוי: 26-0069 ת.בניין: 2114-006

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שימוש חורג כלפי היתר, ממחסן קיים במרתף למעון יום בשטח של 152 מ"ר, לא צוינה כמות ילדים, לפי תוכנית 4053 לתקופה של 10 שנים.
הבקשה כוללת שינויים במחסן הקיים במרתף הכוללים:
- הסדרת 2 כיתות גן, הסדרת 3 חדרי שירותים ומטבחון;
- פתיחת חלונות בקיר חיצוני של המרתף בחזית הקדמית דרומית (לכיוון רח' בראלי);
- הסדרת כניסה נפרדת לשטח המרתף ע"י פתיחת דלת בקיר החיצוני הדרומי, הוספת מדרגות חיצוניות ורמפה ירידה למרתף ופתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי;

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, לכיוון הצפוני פונה לרח' אפטר ולכיוון הדרומי לרח' בראלי.
על המגרש קיים בניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		912	15/01/1970	הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, מכיל 32 יח"ד. המרתף בשטח של 470 מ"ר עבור מקלט, חדר גנרטור, חדר הסקה ומחסן בשטח 406 מ"ר.
15-0036	08/01/2015			הוגשה בקשה לשימוש חורג בשטח כל המחסן במרתף בשטח של 409 מ"ר ל-5 משרדים למקצוע חופשי, מבלי לרשום לאיזו מקצוע חופשי מבוקש. לאחר דיון בהתנגדויות, הוועדה אישרה את הבקשה בתנאים מסוימים. המתנגדים הגישו ערר. ועדת הערר החליטה בתאריך 16/11/17: "..אין מקום להתיר את השימוש המבוקש. מבקש היתר יגיש בקשה חדשה במסגרתה יתבקש היתר לשימוש חורג למשרד מקצוע חופשי שאינם מטרד למגורים בהקיף מצומצם אשר לא יעלה על 120 מ"ר.... ועדת ערר קבעה בעבר כי כאשר קיים מרתף אשר הכניסה אליו היא דרך חדר המדרגות המשותף של הבניין, ייתכן ולא יהיה מקום לאשר באותו מרתף פעילות של בעל מקצוע חופשי עתירי לקוחות כגון רופא ילדים או רופא משפחה וכיו"כ. עם זאת, יהיה ניתן לאשר במרתף כזה פעילות של בעל מקצוע חופשי כגון משרד אדריכלים, רואה חשבון, וכיו"כ, משרדים שלא מגיעים אליהם לקוחות רבים. אנו סבורים כי גם במקרה זה בו הכניסה למרתף היא מחדר המדרגות המשותף והיקף השימוש שהתרנו (120 מ"ר) הינו היקף משמעותי, יש לבחון להגביל את סוג המשרדים שניתן להתיר."
15-2204	11/11/2015	16-0839	24/08/2016	שינויים בדירה דרום-מערבית בקומה העליונה ובחדר יציאה לגג המוצמד לה
18-0813	29/05/2018	19-0158	06/08/2019	הריסת 4 חדרי יציאה לגג קיימים והקמת 4 חדרי יציאה במקומם בבנייה בו זמנית, וחיבורם עם מדרגות פנימיות ליחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה של בניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת; שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה הצפון מערבית בלבד, הקמת מעלון פנימי המחבר בין הדירה הדרום- מזרחית לחדר היציאה לגג הצמוד לה
18-1642	12/11/2018	22-0398	17/05/2022	שימוש חורג כלפי היתר ממחסן בשטח כ-120 מ"ר ל-2 משרדים לאדריכלות/הנדסה לצמיתות, בחלק מהמרתף הקיים, סידור 2

בקשה	שנה	היתר	שנה	
				חדרי שירותים עבור המשרד בלבד, בבניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף ל-32 יח"ד. הערות: 1. פתרון חנייה ניתן ע"י השתתפות בעל ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 2 מקומות חניה. 2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש. 3. הפיכת שאר שטח המרתף הקיים לשימוש של משרדים או שימוש עיקרי אחר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
24-0920	02/07/2024			בקשה שימוש חורג כלפי היתר ותב"ע ממחסן קיים במרתף ל- 2 מחסנים מסחרים בשטח של 252 מ"ר במרתף. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בתאריך 26/2/25 : בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 7.1.25, לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית במרתף שכן: 1. מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג מתוכנית לצורך מחסנים מסחריים ביתרת קומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מייצרת קומת מרתף עם שימוש מסחרי אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17 בהקשר לקומת המרתף הנדונה, במסגרתה קבעה ועדת הערר כי לא ניתן לאשר בכל קומת המרתף שימוש למטרת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מן הטעם ששימוש בהיקף כאמור בבניין מגורים ייצור מטרד קשה לדיירים. 2. מוצעת כניסה נפרדת למרתף בניגוד להוראות תכנית ע1 והנ"ל לא פורסם כהקלה. 3. פתיחת הכניסה הנפרדת למרתף והקמת מדרגות מהווה שינוי ברכוש המשותף אשר יש לה התנגדות של כל דיירי הבניין אשר המהווים לכאורה רוב חוסם.
26-0381	6/5/2026			הוספת ממ"דים ומרפסות להדירות שבבניין בחזית צפונית לרח' אפטר ובחזית דרומית לרח' בראלי. הבקשה טרם נבדקה, טרם נדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 33 תת חלקות - תת חלקה מס' 1 הינה המרתף בשטח 406 מ"ר בבעלות פרטית, ו-32 יח"ד בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת בעל זכות במרתף (תת חלקה מס' 1), נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בנכס והודבקו הודעות בכניסה לבניינים הסמוכים והתקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1 הופקדה בתאריך 21/2/2001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים המותרים במרתפים קיימים	סעיף 10 ב'1 "אין בתוכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושמעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו"	הבניין שבנדון אושר לפי היתר משנת 1970 בן 8 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ומעל המרתף ל32- יח"ד. המרתף אושר עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף עבור מקלט, חדר הסקה, חדר גנרטור ומחסן (בשטח של 406 מ"ר).	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סעיף 10 ב'2 "בבני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית או נבנן ללא היתר או נבנו בהיתר לשימוש כשטחי שירות (כגון חדר הסקה, מחסן משותך, וכיו"ב) הכל לפני תחילת תכנית ע' מרתפים (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצעות חופשיים	המחסן שבמרתף בשטח של 406 שהינו בבעלות פרטית. לאחר דיון בוועדה המקומית וועדת ערר אושרו בחלק של המחסן 2 משרדים אדריכלות והנדסה בשטח 120 מ"ר וכעת מבוקש בשטח המחסן של 152 מ"ר הסדרת מעון יום לפי תכנית 4053.	
גובה קומה	4 מ'	קיים לפי היתר 2.60 מ'	הערה: בחתכים שהוצגו בבקשה רשום גובה מרתף 2.80 מ' .
כניסה נפרדת	ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף בבית פרטי (קוטג') המכיל משרד בעל מקצוע חופשי במרתף	לפי היתר המקורי של הבניין משנת 1970, מפלס רחוב בראלי (בצד הדרומי של הבניין) נמוך כלפי מפלס הכניסה לבניין ב- 1.66 מ', ולכן חלק המרתף בצד הדרומי הינו מעל פני הקרקע. לפי היתר משנת 2022 הייתה דרישה לאטימת הכניסה והריסת המדרגות ירידה למרתף מרח' בראלי. בבקשה הנדונה מוצעת כניסה נפרדת למרתף שבנדון בחזית דרומית מרחוב בראלי ע"י פתיח מחדש של הדלת בחזית דרומית שלפי היתר שניתן עבור הסדרת משרדים הינה אטומה והקמת מדרגות ורמפה נגישות ממפלס הרחב למפלס המרתף כולל הריסת חלק מהגדר בגבול המגרש הדרומי לרח' בראלי כדי לאפשר גישה לכניסה הנפרדת.	הכניסה הנפרדת למרתף לא מבוקשת כהקלה. עבור הסדרת גישה למרתף מרחוב בראלי ע"י פתיחת פתח בגדר הקיימת לרח' בראלי והסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות לא התקבלו הסכמות בעלי זכות בנכס בבניין

התאמה לתוכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך תא/4053

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	4.1.2 הוראות א. התכנית מוסיפה שימוש	מוצע הסדרת מעון יום בשטח 152 מ"ר בחלק ממרתף	הסדרת מעון יום מבוקשת כשימוש חורג כלפי היתר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי קרקע כמפורט: מגורים לסוגיהם, תעשיה לסוגיה , מסחר לסוגיהם, יעודי קרקע משולבים המכילים את שילוב יעודי המגורים, התעסוקה והמבסחר , עפ"י יעוד מבע"ת וכן במרתפים של בניינים ביעודים הנ"ל. בקשות להיתר לשימוש ביעודי הקרקע המפורטים לעיל יובאו לאישור מוסדות התכנון במידה ועומדים בכל תנאי התכנית ותנאי מהנדס העיר. ב. מקום שאושרו בו בהיתר שטחי שרות , או שטחים שלא נכללו בשטחים המותרים לפני 1992, מוסד התכנון יהיה רשאי להמירם לשטח עיקרי למוסד חינוכי על פי תכנית זו.	שהוגדר בהיתר כמחסן לתקופה של 10 שנים.	ופורסם כחוק לפי סעיף 149
הערה	6.1 הוראות בינוי - מיקום 2. ניתן יהיה למקם מסגרת לחינוך לגיל הרך , בקומת מרתף (חלקית) כאשר לפלות משטח קירותיו של הגן והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה לחצר והוא עומד בתנאי אור ואוורור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס וכמפורט בהנחיות הועדה המקומית ובאתר הרשות.	המרתף הקיים לפי היתר הינו בחלקו גלוי בצד הדרומי כלפי מפלס רח' בראלי. הבקשה כוללת פתיחת חלונות בחלק הקיר החיצוני של המרתף שמעל פני הקרקע בחזית קדמית לרח' בראלי . לא קיימת גישה לחצר חיצונית.	הערה: לא הוצג 30% מקירות המרתף חשופים לאור יום, כנדרש לפי תב"ע 4035 ואין גישה לחצר חיצונית.
תנאי למתן היתר בניה	1. כל הבקשות תובאנה לאישור מוסדות התכנון לתקופה של 10 שנים. הבקשה תבחן על בסיס המדיניות העירונית המאושרת למתן היתרים למסגרות חינוכיות לגיל הרך. 2.א.הארכת תקופת הזמן הקצובה להיתר , טרם תקופת הזמן שאושרה , תעשה בתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה	שימוש חורג כלפי היתר למעון יום מבוקש לתקופה של 10 שנים ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק.	מצד כל שאר בעלי זכות בנכס ומצד בעלי זכות בנכס בבניין הגובל הוגשו התנגדויות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ראשאית לסרב לבקשה מטעמים תכנונים ופיזים , הן בבקשה המקורית הראשונה והן בבקשת הארכה. ב. תנאי לאישור הבקשה להיתר יהיה פרסום במתכונת ס' 149 לחוק. 3.לבקשה להיתר יצורפו ,תרשים, מפה מצבית הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך המבוקשת. 4. לבקשה להיתר יצורפו הסכמת כל בעלי הזכיות במקרקעין ברכוש משותף במידה ויש שימוש ברכוש המשותף.		

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	גובה מרתף 2.80 מ'
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	לא הוצג 30% מקירות המרתף חשופים לאור יום, כנדרש לפי תב"ע 4035 ואין גישה לחצר חיצונית.
פיתוח שטח /גדרות	לא	הריסת חלק מגדר קדמית לרח' בראלי והסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות במרווח הקדמי , לצורך הסדרת כניסה נפרדת למרתף.

הערות נוספות:

במקרה דומה בבקשה לשימוש חורג במרתף שנבנה לפי תוכנית ע' בתאריך 13/12/2018 התקבלה חוות עו"ד הילה חכמון עוזרת ראשית ליועמ"ש שכללה חוות של יועמ"ש העיריה, עו"ד עוזי סלמן מתאריך 27/7/2009, הקובעת כדלקמן:
"א. על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002 לא ניתן להתיר שימושים חורגים למטרות עיקריות בשטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות בהיתרים) התשנ"ב 1992.
ב. יחד עם זאת, נוכח העובדה שישנם בניינים ישנים שנבנו לפני כניסת התקנות לתוקף ועל פי תוכניות שאושרו עד שנת 1992 בהם לא נקבעו שטחי שירות אלא אך ורק אחוזי בנייה, במצב דברים זה יש לנהוג כדלקמן: מרתפים בהם נעשה במהלך השנים שימוש עיקרי בקומת המרתף ניתן להתיר בהם שימוש חורג לשימושים העיקריים, זאת בין אם קיבלו בעבר היתר לשימוש חורג ובין אם לא."

מבדיקה מול מחלקת הארנונה שנערכה בבקשה הקודמת , עולה כי לכל אורך השנים נעשה במקום שימושים עיקריים: מוסדות ציבור, ארכיון ואחסון מסחרי וזאת מבלי שקיבלו בעבר היתר לשימושים חורגים אלו. אשר על כן, לנוכח העובדה כי יעוד המגרש הינו למגורים ושימוש של מעון יום אינו מופיע כאחד מהשימושים המותרים בייעוד זה, הרי שנדרש הליך של שימוש חורג מהיתר בהסתמך על תכנית 4053.

בשנת 2022 בהסתמך על החלטת ועדת ערר, הוצא היתר מס' 22-0398 לשימוש חורג לצמיתות בחלק מהמחסן שבנדון עבור 2 משדי אדריכלות/הנדסה בשטח של סה"כ של כ-120 מ"ר, סידור 2 חדרי שירותים עבור המשרדים. היתר זה כלל אטימת דלת יציאה ממרתף בחזית קדמית לכיוון רח' בראלי והריסת המדרגות הפנימיות יציאה ממרתף לרחוב.
הבקשה הנדונה כוללת החזרת הכניסה הנפרדת למרתף מרח' בראלי ע"י פתיחת הדלת והקמת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות.

לפי הוראות תתב"ע 4053 ניתן לאשר שימוש בחצר עבור גני ילדים בתנאים הסכמה כל בעלי זכות בנכס, במקרה הנדון רב בעלי זכות בנכס מתנדים לבקשה. בנוסף לפי סעיף 6.1 בתב"ע 4053 ניתן יהיה למקם גן ילדים בקומת מרתף חלקי כאשר לפחות 30% משטח קירותיו של גן ילדים והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה לחצר והוא עומד בתנאים אור ואוויר טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

כפי שצוין לעיל, במקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב החלונות של גן ילדים יהיו חסומים ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה שהמבוקש בהתאם להוראות תב"ע 4053.

שאר שטח של קומת המרתף מסומן כמחסן בשטח של 96 מ"ר שגם נמצא בבעלות פרטית של המבקשים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג ממרתף למעון יום ע"פ תוכנית 4053 לתוקף 10 שנים. כולל שינויים פנימיים וחיצוניים ושינוי מפלס ה-0.00 ע"פ חוק התכנון והבניה מקומת מרתף לקומת קרקע בשטח של 0.0000 מ"ר.

תאריך הודעה אחרונה: 19/11/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לפי הוראות ת"ע 4053 ניתן להמליץ על שימוש בחלק ממרתף בבניין מגורים למעון יום. כל השינויים ברכוש המשותף כגון פתיחת חלונות בקיר חיצוני בחזית קדמית, הריסת חלק מהגדר הקדמי לרח' בראלי, הסדרת כניסה נפרדת למרתף והסדרת מדרגות ורמפה במרווח הקדמי מוצעים ללא הסכמת שאר בעלי זכות בנכס.

#	התייחסות
	לאור זה לא ניתן להמליץ על הבקשה. הפרסום לגבי שינוי מפלס 0.00+ לא באה לידי ביטוי בתוכנית הגשה, ולכן לא רלוונטי.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	פזית עוז - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454	אנו החתומים מטה נציגי הבית המשותף ברחוב בראלי 3/אפטר 4 המונים 26 בתי אב והצמודים לבניין נשוא הבקשה, מצטרפים להתנגדות לבקשה לשימוש החורג שבנדון של שכנינו בעלי הדירות באפטר 6/בראלי 5 מכל הנימוקים המפורטים היטב בכתב ההתנגדות, להלן עיקרי הטענות: 1. הפרת שקט והגברת מעבר הולכי רגל בשביל קיצור בין שני הבניינים אשר ישמש כמעבר יומיומי להורים וילדים, מה שיגרום מטרד מתמשך ובלתי סביר לדיירים עקב תנועה ערה בשעות בוקר מוקדמות ואחה"צ. 2. עומסי תנועה וחניה תוספת הגעות יציאות של הורים, עובדים ורכבים תחריף את עומסי החניה והתנועה שכבר כיום קשים בשני הרחובות. 3. מפגע תברואתי משמעותי חדר האשפה בבניין קטן מכדי להכיל גם את אשפת המשרדים שכבר אושרו וגם את כמויות האשפה הגדולות שמייצר גן ילדים. הקרבה של חדר האשפה לחלונות אגף הדירות המזרחי תיצור מטרדי ריח ותברואה. 4. תקדים מסוכן לבניינים סמוכים אישור שימוש חורג במרתף לגן ילדים עלול ליצור תקדים שיאפשר שימוש דומה גם במרתפים אחרים בבניינים סמוכים כולל בבניין המתנגדים (כ־290 מ"ר). 5. פגיעה ממשית באיכות החיים ובערך הדירות הדיירים רכשו את דירותיהם מתוך ציפייה לשימוש מגורים בלבד, ללא שימושי מסחר/מעון. השימוש החורג יגרום לפגיעה מהותית בערכי הדירות ובסביבת המגורים השקטה. לא ניתן להמליץ על הבקשה לאור כך שרוב בעלי הזכויות מתנגדים ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"ד ומרפסות..
2	גולן מלאים - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454, יונתן לרנר - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454, יפעת גול - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454, פזית עוז - בראלי 3, תל אביב - יפו 6936454	אנו החתומים מטה נציגי הבית המשותף ברחוב בראלי 3/אפטר 4 המונים 26 בתי אב והצמודים לבניין נשוא הבקשה, מצטרפים להתנגדות לבקשה לשימוש החורג שבנדון של שכנינו בעלי הדירות באפטר 6/בראלי 5 מכל הנימוקים המפורטים היטב בכתב ההתנגדות, להלן עיקרי הטענות: 1. הפרת שקט והגברת מעבר הולכי רגל בשביל קיצור בין שני הבניינים אשר ישמש כמעבר יומיומי להורים וילדים, מה שיגרום מטרד מתמשך ובלתי סביר לדיירים עקב תנועה ערה בשעות בוקר מוקדמות ואחה"צ. 2. עומסי תנועה וחניה תוספת הגאות ויציאות של הורים, עובדים ורכבים תחריף את עומסי החניה והתנועה שכבר כיום קשים בשני הרחובות. 3. מפגע תברואתי משמעותי חדר האשפה בבניין קטן מכדי להכיל גם

#	מתנגדים	נימוק
		את אשפת המשרדים שכבר אושרו וגם את כמויות האשפה הגדולות שמייצר גן ילדים. הקרבה של חדר האשפה לחלונות אגף הדירות המזרחי תיצור מטרדי ריח ותברואה. 4. תקדים מסוכן לבניינים סמוכים אישור שימוש חורג במרתף לגן ילדים עלול ליצור תקדים שיאפשר שימוש דומה גם במרתפים אחרים בבניינים סמוכים כולל בבניין המתנגדים (כ־290 מ"ר). 5. פגיעה ממשית באיכות החיים ובערך הדירות הדיירים רכשו את דירותיהם מתוך ציפייה לשימוש מגורים בלבד, ללא שימושי מסחר/מעון. השימוש החורג יגרום לפגיעה מהותית בערכי הדירות ובסביבת המגורים השקטה. לא ניתן להמליץ על הבקשה לאור כך שרוב בעלי הזכויות מתנגדים ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"ד ומרפסות..
3	אריה דגן - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, אריה היילפרין - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, בר ססיל - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, גיא פרידמן - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, דגנית אשל - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, דניאל משה - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, יעקב ולטר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, יפעת גמזו - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, ליאת אולבקביץ אריאלי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מגדה לויכטר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מור נעמי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מיכל מדפיס - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מירית הלוי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מלכיאל ישראל פרוסק - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, מרגלית ברגשטיין ספיר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, משה רוזנברג - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, נירה פרג - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, נעמי דאובר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, נעמי שגב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, סטלה פז - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עדו זאב פלג - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עדינה חכם - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עופר דהב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, עידית ברק מלמד - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, רות גוטליב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, רחל זעפרני ספרא - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, שגית משגב - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, שירי אלפר - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456, שלמה נוי - בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456	ההתנגדות הוגשה ע"י משרד עו"ד נשיץ ברנדס אמיר, בשם בעלי זכויות בבניין בראלי 5/אפטר 6 לאישור מעון יום בבניין מגורים ל- 32 יח"ד. ההתנגדות כוללת הצגת מסמכים של ועדת ערר, בית משפט לגבי היסטוריה של אישור המשרד אדריכלים/ הנדסה במרתף. וסירוב הועדה לאישור מחסנים מסחרים. בהמשך ההתנגדות מתייחסת לשימוש ברכוש משותף כמו פריצת דלת וחלונות במעטפת הבניין, פריצת פתח בגדר הקיימת בחזית לרח' בראלי והקמת מדרגות חיצוניות ורמפה במרווח הקדמי, בחצר המשותפת. בטענה נוספת שהתכנון אינו תואם הוראות תב"ע 4053 לעניין מספר חדרי שירותים שתוכננו ומטרדים לדיירי הבניין ופגיעה באפשרות כלל הדיירים להקים מרחבים מוגנים לדירותיהם. לא ניתן להמליץ על הבקשה לאור כך שרוב בעלי הזכויות מתנגדים ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"ד ומרפסות..

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לאשר את הבקשה שרוב בעלי זכות בנכס מתנגדים להקמת מעון יום ובמקביל הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות, לכן לא ניתן לאשר את הבקשה.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.05.2026

קיים חדר אשפה בקומת הקרקע עם 3 עגלות 1100 ומיכל כחול

חו"ד פיקוח

(ע"י דור טפר 25.09.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
לא קיים שימוש הנכס בשיפוץ

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
- מוצעת כניסה נפרדת למרתף שלא פורסמה כהקלה, בניגוד להוראות תב"ע ע1.
- מוצעת בניה ברכוש המשותף - פתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי, הסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות ירידה למרתף במרווח הקדמי והסדרת חלונות בחלק המרתף הגלוי הקיים כלפי רח' בראלי ובצד המערבי ללא הסכמת בעלי זכות בנכס;
- אין התאמה כלפי ההיתרים של הבניין למידות גובה ומפלסים הרשומים במפרט;
- לא הוצג 30% מקירות המרתף החשופים לאור יום , עבור שימוש כגן ילדים לפי תב"ע 4053;
- לא קיימת גישה מגן ילדים לחצר חיצונית שבניגוד להוראות תב"ע 4053;
- אין תאום בין 2 הבקשות המקבילות (הנדונה ומס' 0381-26).
- מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג כלפי ההיתר ממחסנים למעון יום בשטח 152 מ"ר בקומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של 120 מ"ר , מייצרת קומת מרתף אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17(שאישרה משרד לבעלי מקצוע בשטח של 120 מ"ר בלבד).
-בנוסף לעיל יש לציין שבמקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב הקירות של גן ילדים יהיו חסומות ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה לגבי חלונות חשופים באופן ישיר לאור ואוויר בהתאם לדרישות תב"ע 4053.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: קיבלנו מכתב התייחסות מעורך דין, אז אני מבקש שבמענה תתייחסו גם למכתב הזה.

אלנה דוידזון: אנחנו מדברים על בקשה לשימוש חורג, מדובר במגרש בין 2 רחובות בראלי 5 ואפטר 6, הבקשה לשימוש חורג ממחסן בשטח 152 מ"ר לתקופה של 10 שנים במרתף לפי תוכנית 4053. אני רוצה להזכיר שאנחנו מכירים את הבקשה מ-2015, הגישו בקשה מדברים על מרתף זה תת חלקה פרטית הקיימת משנת 1972 ונמצאת בבעלות פרטית, קודם היה אחסנה לקופת חולים כללית ומכרו את השטח לבעלות פרטית ובעל זכות בנכס כל הזמן רוצה להסדיר זאת. קודם ביקשו 3 משרדים, הוועדה המקומית בשנת 2015 אישרה את המשרדים אבל כל בעלי הדירות התנגדו לבקשה והגישו עררים. וועדת הערר אמרה שהיא

מוכנה לאשר משרד רק בשטח 120 מ"ר במסגרת בקשה נפרדת. הם הגישו בקשה נפרדת עוד פעם פרסומים וביקשו שימוש חורג ל-120 מ"ר אנחנו אישרנו בהסתמך על החלטת ועדת הערר. לפני שנתיים הם הגישו בקשה וביקשו בשאר שטח המרתף לסדר מחסן עבור מסחר, כל הדיירים התנגדו, שקלנו שמענו את המתנגדים והחלטנו לא לאשר את הבקשה. עכשיו מגישים פעם שלישית בקשה לשימוש חורג לגן ילדים, הסיטואציה שאנחנו דחינו בגלל שכל הדיירים מתנגדים, בעצם תבע 4053 מאשרת גן ילדים בתנאים מסוימים במרתף, צריך גובה מסוים, חלונות עליונים כדי לתת אור ואוורור לילדים. נכון היתה לי התלבטות לגבי גן הילדים. בצד אחד לא מאשרים מבחינה תכנונית, אבל כמובן יש אופציה לתקן זאת מצד שני כל הדיירים התנגדו לבקשה, אחת מהסיבות שלא לאשר את הגן הילדים היא שגן הילדים הוא ללא חצר, בעורף הבניין יש מקומות חנייה, החצר שייכת לכל בעלי הזכויות בנכס זה לא שטח פרטי, מהסיבות האלה החלטנו לא להמליץ לאשר את הבקשה.

מיטל להבי: אין גן ילדים שאין לו מתנגדים.

אלחנן זבולון: הבעייה פה שיש ועדת ערר שאישרה חלק מהשטח, וכל פעם הם ביקשו בקשה אחרת.

מיטל להבי: השטח נבנה בהיתר?

אלחנן זבולון: כן, אבל יש שימוש חורג.

מיטל להבי: מה מותר לעשות שם?

אלנה דוידזון: חדר כושר לדיירים, מחסנים דירתיים, יש מקלט קיים ענק גדול, זאת אומרת בגלל שהשטח בבעלות פרטית, כל הזמן מנסים לבקש בשטח הזה שימוש חורג מסוים. בתוך המקלט יש מרתף שמשרת את המשרדים.

מיטל להבי: בתוך מרתף יש מקלט שמשרת את כל המשרדים?

אודי כרמלי: יש כאן סיטואציה לא בריאה מרתף שאמור היה להיות רכוש משותף של כל הבניין והפך להיות רכוש פרטי.

מיטל להבי: מתוכם מנצל הבן אדם 120 מ"ר.

אודי כרמלי: הבן אדם כבר מזה עשור מנסה לאשר כאן כל מיני שימושים במקום. הוועדה אישרה לו ב-2015 להשתמש במרתף כמשרדים. הוגש ערר ע"י כל הדיירים בבניין שמתנגדים, ועדת ערר עשתה משפט שלמה, אמרה טוב תקטינו את השטח, והוא משתמש היום ב-120 מ"ר למשרדים, עכשיו הוא מנסה לעשות משהו עם יתרת השטח.

אלנה דוידזון: הוא ביקש אחסנה למסחר מסוים.

אודי כרמלי: הייתה אחסנה של קופת חולים כללית באיזשהו שלב, בקיצור הוא מנסה לעשות שם משהו.

אביגדור פרויד: כשהמרתף נבנה בהתחלה תחת איזה היתר זה היה?

אודי כרמלי: מחסן.

מיטל להבי: מותר לו מחסן?

אודי כרמלי: מותר לו, הוועדה הסכימה להפוך את זה למשרדים.

מיטל להבי: מה שאני רוצה להגיד, לא יודעת איך אבל נבנו 460 מ"ר שטח מרתף עם איוורור בבעלות פרטית, הוא משלם על זה ארנונה קרוב לודאי כמו כל אזרח בתל אביב, לאור זה שכבר 12 שנים הוא מבקש בקשות שונות וכל מה שהוא יכול להשתמש רק 120 מ"ר מתוך

460 מ"ר למשרדים, בכל זאת אפטר 6, לא אישרו לו מחסן, אז רק צריכה להיות תשובה ברורה מה הוא יכול להגיש.
אודי כרמלי: מה שאלנה אמרה, בתב"ע מותר לו שימושי תכנית ע1.
אלנה דוידזון: חדר משחקים, חדר כושר, לבעלי זכויות בנכס.
הראלה אברהם אוזן: חדר משחקים זה אומר שטח שצמוד לדירות לקומת הקרקע, הוא צריך למכור את השטח הזה. אני מבינה שהבעלים של המרתף אין לו יחידת דיור בקומת הקרקע.
אלנה דוידזון: ליאור שפירא אמר לכל הדיירים, אולי יש אופציה לקנות ממנו.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו אישרנו את הבקשה הראשונה, 3 משרדים בהתאמה לתוכנית ע1, כל הדיירים התנגדו, ועדת ערר אמרה ששימוש של 3 משרדים הופך להיות מטרדי, זה מה שהנחה את ועדת הערר. לכן היא אמרה שזה יותר מדי, היא אישרה רק משרד אחד והוא קיים, ביתר השטח אם משרד הוא מטרד, אז כל היתר השימושים האחרים שהוא ביקש זה גם מטרדי.
מיטל להבי: אני רק רוצה להגיד, שמישהו כבר 10 שנים ומבקש בקשה לשימוש חורג.
אודי כרמלי: את לא יכול לעשות שימוש בארנונה, והוא לא עושה שימושים שמותרים בתב"ע, הוא מבקש משהו אחר, זה לשיקול הוועדה.
מיטל להבי: כמו שאמרה הראלה, אבל זה נראה לי דבר עקרוני אין לו יחידת דיור למעלה הוא לא יכול לעשות את זה חדר משרדים או משרד ביתי, או מחסן ביתי, איך זה קרה לא ברור, מי נתן את ההיתר לא ברור, איך הקניין התפצל לא ברור, יש פה 400 מ"ר ש-10 שנים מנסים למצוא להם שימוש ולא מוצאים להם שימוש, נראה לי צובר עכברים.
ראובן לדיאנסקי: יש לו 300 מ"ר מחסן.
הראלה אברהם אוזן: זה שימוש חורג מתוכנית, ואז עולה טענת המיטרדיות, התוכנית מאפשרת לו במרתף לעשות משרדים, זה שטח עצום, הבקשה המקורית הייתה ל3 משרדים, הועדה הזו אישרה זאת. הוגשו עררים ועדת ערר קיבלה את העררים ואמרה שלפי תוכנית ע1 המשרדים אמורים להשתלב בשימוש של מגורים ולא להשתלט עליו. גם כשהוא רצה מחסן הוא רצה מחסן עסקי, זה לאחסן בבניין מגורים סחורה שלא שייכת לבניין.
רון חולדאי: אני רוצה לחפש בשבילו את הפתרון כדי שאנחנו נעשה משהו לבן אדם שנקלע למצב, ועדת הערר לא נתנה לו משהו לממש לפי מה שנקבע בתב"ע.
אלנה דוידזון: במקביל יש בקשה הבאה, שהדיירים מבקשים לבנות מרפסות וממ"דים.
אלחנן זבולון: על פי המלצתו של ראש העיר, להוציא את הבקשה מסדר היום.
ראובן לדיאנסקי: לא יכולים להוציא מסדר היום, קיימנו דיון, לשוב ולדון. יחזור להמשך דיון כאשר תהיה המלצה חדשה.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ליאור שפירא: אני מבקש לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לשוב ולדון בבקשה
ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ליאור שפירא: אני מזכיר לכם היה כאן דיון, אני לא הייתי אבל אתם הייתם. הבקשה, אני לא יודע לגן ילדים. הייתה בקשה של ראש העיר להוציא את זה מסדר היום, לשוב ולדון בזה שנית, אחרי שנבחן השימוש חורג, האם ניתן ולא ניתן לאפשר, הצוות החליט לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה. כעת הדברים עומדים בערכאות עם השכנים, זה סאגה שלא נגמרת. מקבלים את ההתנגדויות לא מאשרים את הבקשה בין היתר לאור היעדר היתכנות קניינית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, בין היתר לאור היעדר היתכנות קניינית, שכן:
- מוצעת כניסה נפרדת למרתף שלא פורסמה כהקלה, בניגוד להוראות תב"ע ע1.
- מוצעת בניה ברכוש המשותף - פתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי, הסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות ירידה למרתף במרווח הקדמי והסדרת חלונות בחלק המרתף הגלוי הקיים כלפי רח' בראלי ובצד המערבי אליה מתנגדים 30 מתוך 33 בעלי הזכויות במקרקעין;
- אין התאמה כלפי ההיתרים של הבניין למידות גובה ומפלסים הרשומים במפרט;
- לא הוצג 30% מקירות המרתף החשופים לאור יום , עבור שימוש כגן ילדים לפי תב"ע 4053;
- לא הוצגה חצר חיצונית לגן ולא הוצג אישור משרד בריאות שגן הנדון יכול להתנהל ללא חצר;
- אין תאום בין 2 הבקשות המקבילות (הנדונה ומס' 26-0381).
- מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג כלפי ההיתר ממחסנים למעון יום בשטח 152 מ"ר בקומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של 120 מ"ר , מייצרת קומת מרתף אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17(שאישרה משרד לבעלי מקצוע בשטח של 120 מ"ר בלבד).
-בנוסף לעיל יש לציין שבמקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב הקירות של גן ילדים יהיו חסומות ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה לגבי חלונות חשופים באופן ישיר לאור ואוויר בהתאם לדרישות תב"ע 4053.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0448	**תאריך הגשה**	27/02/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**קהילת קובנה 11**	**שכונה**	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	6625/544	**תיק בניין**	0982-011
מס' תב"ע	1291, 1740, 291, 375, 9052, 9086, ג1, ל, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א	**שטח המגרש**	793.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוזמות - קהילת קובנה בע"מ	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
בעל זכות בנכס	מרים פלינט	קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072
בעל זכות בנכס	יגאל פלינט	קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072
בעל זכות בנכס	אילן פלינט	קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072
בעל זכות בנכס	יהודה רבינוביץ	קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072
בעל זכות בנכס	רנה רבינוביץ	קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072
עורך ראשי	אילן פלינט	קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	מור חן	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
מורשה חתימה מטעם המבקש	יחיאל בן חמו	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
מורשה חתימה מטעם המבקש	עופר וינברג	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה אל הגג, עבור 4 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור סך הכל.
על המגרש: פיתוח שטח, בריכת נוי במרווח קידמי, בשטח של 3 מ"ר ובעומק של 0.20 מ'.
עקירות ונטיעות, שימור עצים, גינות פרטיות וגדרות הפרדה, במרווח צידי ואחורי, גדר קדמית לרחוב קהילת קובנה, מדורגת, רמפה חד סיטרית לירידה למרתף מבוקשת במרווח צידי מערבי.

מצב קיים:

בניין המכיל קומת קרקע מפולשת המכילה מקלט חדר אשפה, מחסן ומבואת כניסה, 2 קומות טיפוסיות המכילות 2 דירות בקומה, ו2 חדרי יציאה לגג. סה"כ 4 דירות. גדרות קיימות מסביב לחלקה. 5 מקומות חניה קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		17/01/197	755	בשנת 1971 הוצא היתר להקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת קרקע עבור חדר הסקה, חדר אשפה, 4 מקומות חניה, שטח פתוח, מעל קומת עמודים

בקשה	שנה	היתר	שנה	
				מפולשת, המכילה: לובי כניסה, מקלט, בבנין סה"כ 3 יח"ד. בכל קומה השטח המאושר 20% משטח המגרש הוא 317 מ"ר ובנוסף אושרו 30% מרפסות מקורות ופתוחות בשטח 48 מ"ר בכל קומה. בשנת 1977 הוצא היתר לחלוקת הדירה העליונה בקומה ג' עבור חדרי יציאה לגג והקמת 2 הדירות העליונות במסגרת הקלה. בשנת 1984 הוגשה בקשה להקמת מחסן בקומת הקרקע, הגדלת חדרי יציאה לגג. והגדלת קומה ב'. הבקשה הזו אושרה ע"י הועדה המקומית במסגרת 6% הקלה אך לא הוצא היתר. חדר יציאה לגג עד ל-23 מ"ר עבור דירה עליונה אחת- בשנת 1987 הוצא היתר לתוספת בניה בקומה ג' והגדלת הדירה המערבית. יצויין שהתוספת בקומה ג' אושרה לפי תכנית לכל קומה לבנין בן 2 קומות מעל עמודים, דהינו 27% בתאריך 16.02.99 התקבלה חוו"ד מה"ע דאז אדר' י. גודוביץ לענין הקלות לתכנית "מ". לפיה ניתן להמליץ על הקלות כמותיות, אך כל מקרה יבדק לגופו. יצויין כי חדר המדרגות הכללי נכלל בחישוב השטחים העיקריים. שטח קומה ב' לפני התוספת המוצעת -223 (כולל מרפסות מקורות וחדר המדרגות הכללי), שמעל 27% המותרים. שטח הדירה כולל התוספת המוצעת הוא 108 מ"ר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 4 תתי חלקות, היזם: קהילת קובנה בע"מ וכל הבעלים חתומים על הבקשה.

התקבלה חו"ד נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 544 בגוש 6625 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.

התאמה לתב"ע (תכנית תמ"א/3/38א, מ, 375 ,291 ,1740 1291 אזור נאות אפקה א; מתוקף תכנית 1291

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בנין לחזית	לרח' קובנה: 8 מ'	8 מ'	
מספר קומות	לפי תב"ע (1291) : 2 קומות על עמודים + קומה חלקית מכח ג'1 לפי תמ"א: (תא/9052 מדיניות התחדשות עירונית נאות אפקה א') 5 קומות + ג'1 סה"כ: 5.65 קומות	קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות 0.65 (קומת גג חלקית) סה"כ: 5.65 קומות	יש לציין כי מס' הקומות הינו ע"פ המפורט במסמך המדיניות בשכונה תא9052, אשר מאפשר הקמת בנייה באזור הנ"ל (05 לב השכונה) מבנים בני 5.65 קומות
צפיפות	לפי תב"ע (מ'): 27% לקומה טיפוסית	בקומת הקרקע: 210.21 מ"ר בקומה א': 280.84	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ ע"פ תב"ע (עבור 2 קומות) 428 = 214X2 מ"ר + 24 מ"ר מרפסות שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס' 074-01 מיום 06/09/2001: 220 מ"ר + מרפסות X2 קומות = 428 מ"ר לפי תמ"א: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר: 220 + 24 מרפסות= 244 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת X2 בהיתר: 26 מ"ר סה"כ: 270 מ"ר קומת עמודים קיימת בהיתר: 48.69 מ"ר 270-48.69= 221.31 מ"ר תוספת 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר: 4X13=52 סה"כ ע"פ תמ"א: קומה טיפוסית קיימת בהיתר 270 2.5X קומות: 675 52+221.31+675=948.31 מ"ר סה"כ זכויות מכח תב"ע + תמ"א: 428+948.31=1376.31 מ"ר שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר: 1376.31/78=17.6 יח"ד 15% מיח"ד יהיו קטנות מ-63 מ"ר	בקומה ב': 256.99 בקומה ג': 292.94 בקומה ד: 285 כולל הפרשי ממ"ד ושטח מדרגות בקומות מכח תמ"א סה"כ: 1325.98 מ"ר 1325.98/78=17 יח"ד מבוקשות: 14 יח"ד 14X15%=2 יח"ד מוצעות 6 יח"ד קטנות מ-63 מ"ר עיקרי.	
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות 14X12 מ"ר= 168 מ"ר פרוטוקול שטחי שירות, תכ' 1291: במפלס הכניסה הקובעת לבניו ומעליו לצרכי ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות חדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומקמרת, בהתאם לחוק.	מוצעים 12 מרחבים מוגנים, בקומות העליונות, בשטח של 144.56 מ"ר (ממוצע 12 מ"ר לממ"ד) ו-2 ממ"דים בקומת המרתף, בשטח של 28.56 מ"ר. שטח גרעין מדרגות עבור 3 קומות מכח תב"ע: 11.02 מ"ר בקומת הקרקע 23.85X2= 47.7 מ"ר סה"כ: 58.72 מ"ר קומה מפולשת בקומת הקרקע: 4.81 מ"ר	הפרשי שטחי ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר נטו,חושבו כשטח עיקרי. שטחי שירות בקומות מכח תמ"א חושבו כשטח עיקרי (מעברים ומדרגות)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין צדדי 1	4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% (ראי.ה פרק הקלות)
קו בניין צדדי 2	4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% (ראי.ה פרק הקלות)
קו בניין אחורי	6 מטר	5.40 מ'	0.60 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% (ראי.ה פרק הקלות)
מרפסות	קו בניין למרפסות: 1.20 מ' ללא הקלה 2 מ' או 40% כהקלה לפי הנמוך ביניהם	לחזית קדמית ואחורית: 2 מ'	הנ"ל מבוקש כהקלה
מרפסות	שטח מרפסות: ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת. 14X12=168 מ"ר	מוצעות 4 מרפסות, 2 בחזית קדמית ו-2 בחזית אחורית בקומות א-ד', למעט בקומה ג' בה מוצעות מרפסות בחזית קדמית בלבד, בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ובשטח כולל של 152.78 מ"ר וממוצע של 9.55 מ"ר.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת עמודים מפולשת	כן	מבוקשת קומת קרקע מלאה	0
גובה קומה	2.3 מטר קומה: עמודים	3.10 מ'	הנ"ל מבוקש כהקלה

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	85 אחוז משטח המגרש : 674.05 מ"ר	675.75 מ"ר	1.70 מ"ר והנ"ל ניתן לאשר עבור כניסת רכבים ורמפה ירידה למרתפי חניה.
מספר קומות	2 קומות עבור חניות, מחסנים, חדרי משחקים, חדרים טכניים.	2 קומות מרתף, מרתף 1-: 2 חדרי משחקים המוצמדים אל דירות הגן, אל דירה מס' 1: 49 מ"ר + ממ"ד בשטח של: 14.77 מ"ר אל דירה מס' 2: 61.95+ממ"ד בשטח של: 13.79 מ"ר הגישה אל חדרי המשחקים דרך הדירות. בנוסף, 7 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, ח. חשמל, חניות רכבים ואופנועים, גרעין מדרגות ומעלית. מרתף 2-: מאגר מים + חדר משאבות, 6 מחסנים דירתיים, מחסן משותף, חניות רכבים ואופנועים, גרעין מדרגות	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ומעלית.	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף 1- 3.5 מ' יתר הקומות	קומת מרתף 1-: 3.10-3.38 מ' קומת מרתף 2-: 2.65-3.20 מ'	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א3/38, תכ' ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מילוי קומת עמודים	תותר סגירת קומת העמודים, בהתאם לשימושים התואמים את הוראות התכנית החלה, לרבות שטחי שירות, עד 35% שטחים לתיפקוד הבית. לא יותרו דירות גן לחזית הראשית.	מבוקשת סגירת קומת עמודים עבור: לובי + גרעין מדרגות ומעלית, חדר עגלות/ אופניים,ח. בלוני גז, 2 דירות גן הפונות אל מרווח צידי / אחורי שטחים לשירות הדיירים בקומת הקרקע: 103.18 מ"ר המהווים 31.66% משטח הקומה. גינות פרטיות עבור דירות הגן מופנות אל מרווחים צידיים ואחורי.	2 כניסות אל דירת הגג.
הערות תמ''א 38	-מדיניות נאות אפקה א' הוראות פיתוח בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ- 2 מ' לפחות לצרכי גינון בלבד. בשטח זה ייאסר מרתף וינטעו בו, או ישמרו בו, שני עצים בוגרים שקוטר גזעם 20 ס"מ לפחות. מפלס המרווח הקדמי, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיה בגובה מפלס הרחוב, עם שיפועים מתחייבים לניקוז מי גשם. תותר חריגה מהנחיה זו רק אם לא ניתן להימנע מהפרש מפלסים בין מפלס המרווח הקדמי למפלס הרחוב.	הוצגה רצועת גינון במרווח קדמי ברוחב של 6 מ'. בהתאם. מוצעת גדר מדורגת כלפי הרחוב, בצידה המערבי: בגבול המגרש גדר תמך, גדר נוספת בגובה 1.05 מ'.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה גדרות כלפי המרווח הקדמי עד 1.2 מ'.		
חניה תמ''א 38	חניה בתת הקרקע בלבד.	מוצעות 2 קומות מרתפי חניה עבור 21+ חניית נכים 1 ו-2 חניות אופנועים	0
בניה על הגג תמ''א 38	עפ"י תוכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 65% משטח הגג, כאשר חדר היציאה לגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. גובה קומת הגג (נטו) כגובה קומה טיפוסית גובה כולל מערכות על הגג נסיגות על הגג: 2.00 מטר לחזית דרמית לרח' קהילת קובנה 1.20 מ' לחזית אחורית צפונית ובתנאים מסוימים ללא נסיגה 1.2 מ' לחזיתות צד ובתנאים מסוימים ללא נסיגה פרגולה: 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר. כלומר מ"ר 37.7=113.11/3 נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20 מ' במקרים חריגים רשאי מהנדס העיר ובשיקול דעת ועדת המשנה, להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ית ו/או הצדדית של הבניין.	בהתאם מבוקשת דירת גג (מס' 14) תכסית קומה 4: 326.16 מ"ר 65% = 212 מ"ר מוצע: 210.87 מ"ר 3.10 (קומה טיפוסית 3.10) 5 מ' 3 מ' 1.28 מ' חזית צידית מזרחית: חלקית 1.11 מ' וחלקית ללא נסיגה (ניתן לאשר עבור ממ"ד) חזית צידית מערבית: ללא נסיגה (ניתן לאשר עבור תכנון מיטבי) מוצעת פרגולה קלה מאלומיניום, בשטח של 24.37 מ"ר נסיגות מוצעות: מחזית קדמית: 1.75מ' מחזית צידית מערבית: 0.82מ' מחזית צידית מזרחית: 0.83מ'	ניתן לאשר עבור נסיגה חלקית בחזיתות צידיות, עבור תכנון מיטבי. הנ"ל ניתן להמליץ לאשר משיקולים עיצוביים

מידע: 23-01815 רישוי: 25-0448 ת.בניין: 011-0982

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עיצוב / בינוי	גישה אל גג עליון, באמצעות מדרגות בהמשך לגרעין מדרגות משותף.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	מוצעות פרגולות קלות מאלומיניום מעל מרפסות בקומה ב' ובקומה ד'
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	מוצעות גדרות: מוצעת גדר מדורגת כלפי הרחוב, בצידה המערבי; בגבול המגרש הקדמי, גדר תמך, גדר נוספת בגובה 1.05 מ'. גדר אחורית צפונית: הוצגה גדר במבוק קיימת בניגוד להנחיות מרחביות, גדר בגובה 1.45 מ' גדר צידית מזרחית: מוצעת בנויה בגובה 1.45 מ' גדר רשת גדר צידית מערבית: מוצעת בנויה בגובה 1.45 מ'
בריכות שחיה	כן	מבוקשת בריכת נוי במרווח קדמי, בשטח של כ-3 מ"ר (לא הוצג עומק, נדרש פרט טכני כולל חתך)
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס קיים: 25.74+ מוצע: 26.55+ הגבוה מהמפלס הגבוה של הרחוב (26.41+) ב-0.14 מ'.
חלחול	כן	הוצגה הוכחה כנידרש

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 13/03/26 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית
2	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 100 מ"ר עבור 4 יחידות דיור
3	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'
4	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 5.4 מ' במקום 6 מ'
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25-33 % מן המרווח המותר
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.50 מ' במקום 2.80 מ' המותר
7	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.50 מ'
8	תוספת 10 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ל- 4 יחידות דיור הקיימות בהיתר, ובניית מבנה בן 14 יחידות דיור סה"כ. כאשר 6 מהן יחידות קטנות.

מידע: 23-01815 רישוי: 25-0448 ת.בניין: 011-0982

תאריך הודעה אחרונה: 09/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
2	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
3	ניתן להמליץ ללא ההקלה לאשר חריגה של 0.40 מ' מתוך 4 מ' המותרים עבור קו בניין צידי מזרחי (10%) במסגרת פרוייקט תמ"א 38 ניתן להמליץ ללא ההקלה לאשר חריגה של 0.40 מ' מתוך 4 מ' המותרים עבור קו בניין צידי מערבי (10%) במסגרת פרוייקט תמ"א 38
4	ניתן להמליץ ללא ההקלה עבור חריגה של 0.60 מ' מתוך 6 מ' המותרים עבור קו בניין צידי מזרחי (10%) במסגרת פרוייקט תמ"א 38
5	ניתן להמליץ על ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
6	הקלה לא רלוונטית, קומת הגג מוצעת בגובה הקומה מתחתיה.
7	ניתן להמליץ על הגבהת קומת הקרקע מעבר ל2.50 מ', עבור שימוש מגורים.
8	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

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אורה שפרלינג - קהילת ז'יטומיר 12, תל אביב - יפו 6940512	1. גובה הבניין החדש חורג מגובה שאר המבנים בשכונה. 2. תהיה הצללה על הבניין שלנו.
2	אורי הוכברג - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075	ראה קובץ מצורף
3	איל ניב - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510, אסנת ניב אסא - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510, גלית ניב גרדי - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510, דפנה לבנה - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510, דרור ניב שביט - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510	1. ירידת ערך מגרש המתנגדים. 2. פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים. 3. פגיעת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר בזכות לפרטיות של המתנגדים. 4. הבקשה להיתר הינה באזור שהשטחים הציבוריים הפתוחים ובמבני הציבור מועטים. 5. הבקשה להיתר תגרום לעומס על התשתיות)חשמל, מים וביוב. 6. אישור הבקשה להיתר יגרום לבעיות תנועה וחניה. 7. הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת לבטל את הבדלי הגבהים בין החצרות. 8. הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת שלא לאשר את ההקלה להגבהת הבניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 2.8 המותר ואת ההקלה להגבהת גובה קומת קרקע מ-2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל3.5- מ' 9. הוועדה המקומית הנכבדה, מתבקשת שלא לאשר הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25%-33 מן המרווח המותר. 10. הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת להפחית את מספר יח"ד המתוכננות. 11. הוועדה המקומית הנכבדה, מתבקשת להפחית באופן משמעותי את זכויות הבניה אשר ייגרמו להקמת "מפלצת בטון" ביחס ל בניין המתנגדים. 12.הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת שלא לאשר את ההקלות בקווי הבניין. 13. התנגדות לגובה הבינוי ותוספת הקומות המבוקשות.
4	אלמוג אסתר גולד רוטנברג - קהילת	1. אין מקום לבניין בן 6 קומות בשכונה שמאופיינת בבניינים

#	מתנגדים	נימוק
	ז'יטומיר 12, תל אביב - יפו 6940512, שמעון רוטנברג - קהילת ז'יטומיר 12, תל אביב - יפו 6940512	נמוכים. הדבר יפגע באופי השכונה. 2. בנוסף בניין כזה יטיל צל על גינות הבתים שצפוניות לו.
5	אנטון פלוטקין - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510, לורה פלוטקין - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510	1. הפרוייקט המתוכנן חורג בצורה משמעותית מהזכויות המוקנות בתכניות המאושרות כחליף תמ"א 38 ומאופי השכונה והרחובות כפי שתוארו במסמך המדיניות שפרסמה העיריה במרשתת – בניה עירונית נמוכה (להבנתו רמת הצפיפות הנמוכה ביותר). מדובר על 14 יחידות דיור על מגרש של פחות מ 800 מ"ר , צפיפות של 17 יחידות דיור לדונם. בבניין שגובהו כ 23 מטר. גבוה בכ 10 מטרים מהבתים הגובלים בו במרחק של מטרים בודדים. 2. מתנגדים לחריגה מקו הבניין האחורי מעבר לקו הבנין (הקלה). 3. מתנגדים לחריגה הנוספת בחזית הצפונית של גזוזטרות ,לא כל שכן כאשר מדובר בכ 10 מרפסות הצופות לצד צפון באופן לא פרופורציוני לקיים מצידו של רחוב קהילת ז'יטומיר. 4. מתנגדים להגבהה המבוקשת של קו הקרקע, תקרת קומת הכניסה והקומה האחרונה , חריגה זו תדגיש עוד יותר את חוסר הפרופורציה ותאפיל על הבתים ברחוב קהילת ז'יטומיר ותפגע בקו הרקיע. 5. מתנגדים ליצירת הבדל גבהים בין החצרות (קו האפס האחורי) , יכול ליצור חלחול ובעיות נוספות בצורה מלאכותית . וכמו כן ,- גינון , גדרות ועצים שיסגרו עוד יותר על חצרות השכנים מצפון. 6. לאור ביטול מוסד ההקלות יווצר מצב שאישור קומות נוספות חריגות יגדיל עוד מעבר לפער הגבהים מהמתאפשר וינציח לשנים רבות את הבדלי גבהים חריגים בין הבניין המתוכנן בקהילת קובנה להתחדשות עתידית ברחוב קהילת קובנה וקהילת זיטומיר שאינה ניראית כקרובה נוכח הבניה היחסית חדשה ונמוכה.
6	אסתר איילון - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075	אנו, השכנים החתומים מטה, מבקשים להתנגד להקלות ולחריגות המבוקשות בקשה להיתר מקוון מס' 333425 , תיק בנין 011-0982 המתייחסת לבניה בקהילת קובנה 11. להלן נפרט: 1. אנו שכנים מרחוב קהילת ז'יטומיר בחלקות הגובלות קרובות לחלקה המדוברת מצפון. 2. להלן הטענות להתנגדות למתן ההקלות הרלוונטיות: 2.1. הפרוייקט המתוכנן חורג בצורה משמעותית מהזכויות המוקנות בתכניות המאושרות כחליף תמ"א 38 ומאופי השכונה והרחובות כפי שתוארו במסמך המדיניות שפרסמה העיריה במרשתת – בניה עירונית נמוכה (להבנתו רמת הצפיפות הנמוכה ביותר). מדובר על 14 יחידות דיור על מגרש של פחות מ 800 מ"ר , צפיפות של 17 יחידות דיור לדונם. בבניין שגובהו כ 23 מטר. גבוה בכ 10 מטרים מהבתים הגובלים בו במרחק של מטרים בודדים. 2.2. מתנגדים לחריגה מקו הבניין האחורי מעבר לקו הבנין (הקלה). 2.3. מתנגדים לחריגה הנוספת בחזית הצפונית של גזוזטרות ,לא כל שכן כאשר מדובר בכ 10 מרפסות הצופות לצד צפון באופן לא פרופורציוני לקיים מצידו של רחוב קהילת ז'יטומיר. 2.4. מתנגדים להגבהה המבוקשת של קו הקרקע, תקרת קומת הכניסה והקומה האחרונה , חריגה זו תדגיש עוד יותר את חוסר הפרופורציה ותאפיל על הבתים ברחוב קהילת ז'יטומיר ותפגע

#	מתנגדים	נימוק
		בקו הרקיע. 2.5. מתנגדים ליצירת הבדל גבהים בין החצרות (קו האפס האחורי) , יכול ליצור חלחול ובעיות נוספות בצורה מלאכותית . וכמו כן ,- גינון , גדרות ועצים שיסגרו עוד יותר על חצרות השכנים מצפון. 2.6. לאור ביטול מוסד ההקלות יווצר מצב שאישור קומות נוספות חריגות יגדיל עוד מעבר לפער הגבהים מהמתאפשר וינציח לשנים רבות את הבדלי גבהים חריגים בין הבניין המתוכנן בקהילת קובנה להתחדשות עתידית ברחוב קהילת קובנה וקהילת זיטומיר שאינה ניראית כקרובה נוכח הבניה היחסית חדשה ונמוכה. 3. בסד הזמנים הלוחץ שניתן לנו (כשבועיים) להגשת התנגדות , פנינו לגורמים מקצועיים להתייעצות והתארגנות ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להגשת מסמכים תומכים וטענות קשורות. 4. ככל ובקשות הקלה אלו יישקלו בכל זאת אנו נבקש לזמן אותנו לישיבת הוועדה הרלוונטית על מנת שנוכל להרחיב ולשטוח טענותינו ישירות בפני חברי הוועדה.
7	גוטהילף דניאל - קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508, יעקוב קוקה - קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508, סלקו קלוקופר - קהילת קובנה 13, תל אביב - יפו 6940074, שושנה סולומון - קהילת קובנה 13, תל אביב - יפו 6940074, תמירה גוטהילף - קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508	ראי/ה התנגדות קודמת
8	גור עבו - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510	שכנים מצפון למגרש הנדון. 1. הפרוייקט חורג משמעותית מזכויות המוקנות ומאופי השכונה. 2. מתנגדים לחריגה מקו בניין אחורי. 3. מתנגדים להבלטת מרפסות בחזית הצפונית. 4. מתנגדים להגבהת מפלס הקרקע. מתנגדים להפרשי גבהים בין החצרות (קדמי ואחורי) 5. לאור ביטול מוסד ההקלות יווצר מצב שאישור קומות נוספות חריגות יגדיל עוד מעבר לפער הגבהים. 6. בסד הזמנים הלוחץ שניתן לנו (כשבועיים) להגשת התנגדות , פנינו לגורמים מקצועיים להתייעצות והתארגנות ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להגשת מסמכים תומכים וטענות קשורות. 7. ככל ובקשות הקלה אלו יישקלו בכל זאת אנו נבקש לזמן אותנו לישיבת הוועדה הרלוונטית על מנת שנוכל להרחיב ולשטוח טענותינו ישירות בפני חברי הוועדה.
9	גור עבו - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510, ערן דביר - קהילת ז'יטומיר 10, תל אביב - יפו 6940510	
10	גיל מלמד - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075, דלית איזקוב - קהילת קובנה 4, תל אביב - יפו 6940063, מיכאל נפתלי - קהילת קובנה 10א, תל אביב - יפו 6940071, צבי אלדר - קהילת קובנה 9, תל אביב - יפו 6940070, תמנע נפתלי - קהילת קובנה	לא מתאים כלל לאופי הבנייה ברחוב, הרחוב הנפלא ייהרס ויהיה דו סטרי, ירידת ערך הנכסים באופן משמעותי, בפגיעה באיכות חיינו, ריבוי תנועה וזה לא הרחוב שבו קנינו. זה ייהפך לרחוב עמוס וסואן. נשקול פנייה לבית משפט.

#	מתנגדים	נימוק
	10א, תל אביב - יפו 6940071	
11	גיל מלמד - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075, דלית אייזקוב - קהילת קובנה 4, תל אביב - יפו 6940063	
12	דנה רוטהולץ - קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508, ניר פלג - קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508	להלן הטענות להתנגדות למתן ההקלות הרלוונטיות: 2.1. הפרוייקט המתוכנן חורג בצורה משמעותית מהזכויות המוקנות בתכניות המאושרות כחליף תמ"א 38 ומאופי השכונה והרחובות כפי שתוארו במסמך המדיניות שפרסמה העיריה במרשתת – בניה עירונית נמוכה (להבנתו רמת הצפיפות הנמוכה ביותר). מדובר על 14 יחידות דיור על מגרש של פחות מ 800 מ"ר , צפיפות של 17 יחידות דיור לדונם. בבניין שגובהו כ 23 מטר. גבוה בכ 10 מטרים מהבתים הגובלים בו במרחק של מטרים בודדים. 2.2. מתנגדים לחריגה מקו הבניין האחורי מעבר לקו הבנין (הקלה). 2.3. מתנגדים לחריגה הנוספת בחזית הצפונית של גזוזטרות ,לא כל שכן כאשר מדובר בכ 10 מרפסות הצופות לצד צפון באופן לא פרופורציוני לקיים מצידו של רחוב קהילת ז'יטומיר. 2.4. מתנגדים להגבהה המבוקשת של קו הקרקע, תקרת קומת הכניסה והקומה האחרונה , חריגה זו תדגיש עוד יותר את חוסר הפרופורציה ותאפיל על הבתים ברחוב קהילת ז'יטומיר ותפגע בקו הרקיע. 2.5. מתנגדים ליצירת הבדל גבהים בין החצרות (קו האפס האחורי) , יכול ליצור חלחול ובעיות נוספות בצורה מלאכותית . וכמו כן ,- גינון , גדרות ועצים שיסגרו עוד יותר על חצרות השכנים מצפון. 2.6. לאור ביטול מוסד ההקלות יווצר מצב שאישור קומות נוספות חריגות יגדיל עוד מעבר לפער הגבהים מהמתאפשר וינציח לשנים רבות את הבדלי גבהים חריגים בין הבניין המתוכנן בקהילת קובנה להתחדשות עתידית ברחוב קהילת קובנה וקהילת זיטומיר שאינה ניראית כקרובה נוכח הבניה היחסית חדשה ונמוכה. 3. בסד הזמנים הלוחץ שניתן לנו (כשבועיים) להגשת התנגדות , פנינו לגורמים מקצועיים להתייעצות והתארגנות ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להגשת מסמכים תומכים וטענות קשורות. 4. ככל ובקשות הקלה אלו יישקלו בכל זאת , אנו נבקש לזמן אותנו לישיבת הוועדה הרלוונטית על מנת שנוכל להרחיב ולשטוח טענותינו ישירות בפני חברי הוועדה.
13	ויויאן צרפתי - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075	1. מדובר ברחוב שקט של בתים פרטיים ובתים של 2 קומות, בניית בניין מגורים של 6 קומות ישנה את צביון הרחוב. 2. מבחינה תנועתית, לא ניתן להיכנס לחניון תת קרקעי והדבר ידרוש ביטול שטחי גינון ועומס תנועתי על הרחוב. 3. התנגדות להקלות 4. התנגדות לכמות יחידות הדיור. 5. התנגדות לחריגה מקווי הבניין הצידיים. 6. לאור ביטול מוסד ההקלות יווצר מצב שאישור קומות נוספות חריגות יגדיל עוד מעבר לפער הגבהים מהמתאפשר וינציח לשנים רבות את הבדלי גבהים חריגים בין הבניין המתוכנן בקהילת קובנה להתחדשות עתידית ברחוב קהילת קובנה וקהילת זיטומיר שאינה ניראית כקרובה נוכח הבניה היחסית חדשה ונמוכה. 7. בסד הזמנים הלוחץ שניתן לנו (כשבועיים) להגשת התנגדות , פנינו לגורמים מקצועיים להתייעצות והתארגנות ואנו שומרים לעצמנו את הזכות

#	מתנגדים	נימוק
		להגשת מסמכים תומכים וטענות קשורות. 8. ככל ובקשות הקלה אלו יישקלו בכל זאת , אנו נבקש לזמן אותנו לישיבת הוועדה הרלוונטית על מנת שנוכל להרחיב ולשטוח טענותינו ישירות בפני חברי הוועדה.
14	יעל גיא - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075, יעל גיא - קהילת קובנה 14, תל אביב - יפו 6940075	רחוב שקט של בתים פרטיים ובתים של 2 קומות, בניית בניין מגורים של 6 קומות ישנה את צביון הרחוב ויוריד משמעותית את ערכן של הדירות. שלא נדבר על הכניסה הצרה לרחוב וכמות נכבדת של רכבים שיכנסו לרחוב יפגעו באיכות החיים.
15	רונית גבאי - קהילת ז'יטומיר 6ג, תל אביב - יפו 6940506	1. פגיעה בצביון השכונה והרחוב שכיום שקטים , רבים מהם הולנדיים וחד סטריים,יהיו עומסים גדולים בתשתיות הקיימות. 2. עומס מכוניות בכבישים,צפיפות, רעש (4 דירות כיום לעומת 14 בעתיד) זיהום אוויר ופגיעה בטבע כתוצאה מכריתת עצים שיחים והשדרה הירוקה ברחוב.
16	רחל הלפרן - קהילת קובנה 9, תל אביב - יפו 6940070	הבקשה להיתר כוללת הקלות לא סבירות אשר ישנו באופן רדיקלי את צביון הרחוב ויעמיסו מאוד על הצפיפות בו. ברצוני לציין שאין לי התנגדות עקרונית להיתר הבניה אלא רק לחריגות אשר התבקשו בהקלות.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו.	מומלץ לא לקבל
2		
3	1-6 הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות ובהתאם למדיניות תמ"א 38 ארצית ואזורית, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו. 7. ההתנגדות נדחית - הגבהת הקרקע תואמת את מדיניות העיר, כאשר קיים הפרש מפלסים בין שני קצוות החלקה לאורך הרחוב, מפלס קיים: 25.74+ מוצע: 26.55+ הגבוה מהמפלס הגבוה של הרחוב (26.41+) ב-0.14 מ'. 8. הגבהת הבניה על הגג וקומת הקרקע עד ל-3.10 מ' נטו, לצורך מגורים, תואמת את התכניות הרלוונטיות החלות על המגרש ואין מניעה מלאשר גובה זה. 9. הבלטת המרפסות בחזית צפונית משאירה מרווח של 5.40 מ' במקום 6 מ' וגם אם בניין המתנגדים יבקש הקלה דומה, דבר אשר ישאיר מרווח של 10.80 מ' בין מרפסות הבניינים. 10-11. 13 מס' יחידות הדיור וגובה הבניין תואם את מדיניות התמ"א הארצית והאזורית וכן התכניות החלות על המגרש. 12. ההקלות נשקלות לפי שיקול דעת שניתן לועדה.	מומלץ לקבל חלקית
4	מדובר בבניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית. הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו.	מומלץ לא לקבל
5	1. הבקשה נבחנה לפי התוכניות והמדיניות העירונית החלות. מספר יחידות הדיור, הגובה והצפיפות נמצאים בתוך מסגרת הזכויות המותרות, ואינם חורגים מהתכנון המאושר. הפער בין הבנייה הקיימת לבנייה חדשה הוא חלק טבעי מתהליכי התחדשות. 2. ההקלה המבוקשת נבדקה ונמצאה תואמת את הוראות החוק במועד ההגשה. המרחקים, האוורור וההצללה נשמרים ואין פגיעה תכנונית המצדיקה דחייה. 3. הבלטת המרפסות בחזית צפונית משאירה מרווח של 5.40 מ'	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	במקום 6 מ' וגם אם בניין המתנגדים יבקש הקלה דומה, דבר אשר ישאיר מרווח של 10.80 מ' בין מרפסות הבניינים. 4-5. ההתנגדות נדחית - הגבהת הקרקע תואמת את מדיניות העיר, כאשר קיים הפרש מפלסים בין שני קצוות החלקה לאורך הרחוב, מפלס קיים: 25.74+ מוצע: 26.55+ הגבוה מהמפלס הגבוה של הרחוב (26.41+) ב-0.14 מ'בלבד. 6. הבקשה הנוכחית אושרה לפירסומים כאשר היו עדיין תקפים, בעוד בקשות חדשות יאושרו במס' קומות דומה מכח תכנית להתחדשות עירונית.	
6	הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות ובהתאם למדיניות תמ"א 38 ארצית ואזורית, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו. 2.3 הבלטת המרפסות בחזית צפונית משאירה מרווח של 5.40 מ' במקום 6 מ' וגם אם בניין המתנגדים יבקש הקלה דומה, דבר אשר ישאיר מרווח של 10.80 מ' בין מרפסות הבניינים. 2.4-2.5 ההתנגדות נדחית - הגבהת הקרקע תואמת את מדיניות העיר, כאשר קיים הפרש מפלסים בין שני קצוות החלקה לאורך הרחוב, מפלס קיים: 25.74+ מוצע: 26.55+ הגבוה מהמפלס הגבוה של הרחוב (26.41+) ב-0.14 מ'. 2.6 הבקשה הנוכחית אושרה לפירסומים כאשר היו עדיין תקפים, בעוד בקשות חדשות יאושרו במס' קומות דומה מכח תכנית להתחדשות עירונית. 3-4 ככל שהוועדה תדון בהקלות, יישקל זימון המתנגדים לדיון בהתאם להנחיות סעיף 149 לחוק.	מומלץ לא לקבל
7	ראי/ה התייחסות להתנגדות קודמת	מומלץ לא לקבל
8	1. הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות ובהתאם למדיניות תמ"א 38 ארצית ואזורית, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו. 2. הקלה מקו בניין אחורי בשיעור של 10% (0.60 מ') הינה בהתאם למדיניות תמ"א 38 3. הבלטת המרפסות בחזית צפונית משאירה מרווח של 5.40 מ' במקום 6 מ' וגם אם בניין המתנגדים יבקש הקלה דומה, דבר אשר ישאיר מרווח של 10.80 מ' בין מרפסות הבניינים. 4-5. ההתנגדות נדחית - הגבהת הקרקע תואמת את מדיניות העיר, כאשר קיים הפרש מפלסים בין שני קצוות החלקה לאורך הרחוב, מפלס קיים: 25.74+ מוצע: 26.55+ הגבוה מהמפלס הגבוה של הרחוב (26.41+) ב-0.14 מ'. 6-7. ככל שהוועדה תדון בהקלות, יישקל זימון המתנגדים לדיון בהתאם להנחיות סעיף 149 לחוק.	מומלץ לא לקבל
9		
10	הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים או ערך הנכסים, שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו.	מומלץ לא לקבל
11		
12	1. התכנון מבוצע בהתאם למדיניות התכנונית של העיר ולמסגרת זכויות הבנייה שנקבעו בתב"ע ובתמ"א 38, לעניין היקף הבנייה, מספר הקומות והמרחקים מהגבולות נקבעו בהתאם לאופי האזור. 2. הקלה מקו בניין אחורי בשיעור של 10% (0.60 מ') הינה בהתאם למדיניות תמ"א 38 3. הבלטת המרפסות בחזית צפונית משאירה מרווח של 5.40 מ' במקום 6 מ' וגם אם בניין המתנגדים יבקש הקלה דומה, דבר אשר ישאיר מרווח של 10.80 מ' בין מרפסות הבניינים. 4-5. ההתנגדות נדחית - הגבהת הקרקע תואמת את מדיניות העיר, כאשר קיים הפרש מפלסים בין שני קצוות החלקה לאורך הרחוב, מפלס קיים: 25.74+ מוצע: 26.55+ הגבוה מהמפלס הגבוה של הרחוב (26.41+) ב-0.14 מ'. 6. ככל שהוועדה תדון בהקלות, לפי שיקול דעת הניתן, יישקל זימון המתנגדים לדיון בהתאם להנחיות סעיף 149	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לחוק.	
13	1. התכנון מבוצע בהתאם למדיניות התכנונית של העיר ולמסגרת זכויות הבנייה שנקבעו בתב"ע ובתמ"א 38, לעניין היקף הבנייה, מספר הקומות והמרחקים מהגבולות נקבעו בהתאם לאופי האזור. 2. נושא התנועה נבחן על ידי גורמי המקצוע בעירייה. מסקנותיהם מצביעות על כך כי: הרחוב מסוגל לתת מענה לתוספת התנועה הצפויה, הפרויקט כולל חניה תת?קרקעית בהתאם לתקן, כך שלא צפויה העמסה על החניה הציבורית, כמות כלי הרכב הנוספת אינה יוצרת עומס מעבר לסביר ביחס לנתוני הרחוב ולשימוש בו כיום. לכן, נושא עומסי התנועה נבדק טכנית ומקצועית, ולא נמצאה השפעה שתפגע באיכות החיים. 3-5. ההקלות המבוקשות נבחנות בהתאם לחוק, לתקנות ולמדיניות התכנון, והן נועדו לאפשר התאמות נקודתיות שאינן משנות מהותית את נפח הבינוי או את מאפייני הרחוב, וכן את כמות יחידות הדיור, אשר נמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38. היקף ההקלות עומד בהנחיות המקצועיות ונשען על בדיקות של גורמי הבקרה הרלוונטיים. 6. ביטול מוסד ההקלות חל רק לגבי בקשות חדשות לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף. הבקשה הנוכחית הוגשה כדין בהתאם למועד הרלוונטי ולכן ההקלות המבוקשות נבחנות על פי המסגרת החוקית התקפה במועד ההגשה. פוטנציאל להתחדשות עתידית במגרשים סמוכים אינו מהווה נימוק תכנוני לדחיית בקשה המוגשת על פי דין. 7-8. כל שהוועדה תדון בהקלות, לפי שיקול דעת הניתן, יישקל זימון המתנגדים לדיון בהתאם להנחיות סעיף 149 לחוק.	מומלץ לא לקבל
14	הבקשה להיתר מתבססת על זכויות הבנייה המאושרות, ונבחנה לעומק על-ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לא נמצאה פגיעה בצביון, בתשתיות או באיכות החיים שתצדיק דחיית הבקשה או את הטענות שהועלו.	מומלץ לא לקבל
15	1. התכנון מבוצע בהתאם למדיניות התכנונית של העיר ולמסגרת זכויות הבנייה שנקבעו בתב"ע. היקף הבנייה, מספר הקומות והמרחקים מהגבולות נקבעו בהתאם לאופי האזור. 2. לגבי עומסי תנועה ומספר כלי רכב הנושא נבחן ע"י גורמי התנועה המקצועיים בעיר. היקף התנועה שיתווסף נחשב נמוך ומדורג ביחס ליכולת הרחובות באזור. רוב הרחובות ההולנדיים/חד-סטריים תוכננו מראש לתת מענה לעומסים קלים–בינוניים. הפרויקט כולל חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן, כך שלא צפויה עלייה בעומס חניה ברחוב.	מומלץ לא לקבל
16	ההקלות המבוקשות נבחנות בהתאם לחוק, לתקנות ולמדיניות התכנון, והן נועדו לאפשר התאמות נקודתיות שאינן משנות מהותית את נפח הבינוי או את מאפייני הרחוב. היקף ההקלות עומד בהנחיות המקצועיות ונשען על בדיקות של גורמי הבקרה הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 30.12.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.12.2025

<u>חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית ונספח תנועה מעודכנים שצורפו במערכת מקוונת ביום 23/12/2025:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>

מבנה החדש בן 5 קומות למגורים עבור 14 יחידות דיור(8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 6 יח"ד מעל 120 מ"ר).

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

23 מקומות חניה לרכב פרטי(8X1.33+6X2=23),

1 מקום חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים,

14 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב, מהם 4 מקומות על גבי 2 מתקני חניה, ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות איליא עלימי,

3 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,

14 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה+6 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.

מתכנן תנועה אבראהים ותד.

חוות דעת:

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

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 30.07.2025
מתוכנן חדר עם 2 עגלות ושלושה מיכלים בהתאם לנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 25.12.2025
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,780 ₪.
עצים 2,5 שונו לבקשתנו מכריתה להעתקה לאחר סיור עם אגרונום אגף שפ"ע במקום.
עץ מס' 2 ישתל בערוגה הציבורית הקיימת ברחוב קהילת קובנה.
עץ מס' 5 יועתק לגן ברלין הסמוך.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11,280 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 30.07.2025
מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.09.2024
עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת: 16052 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספת בנייה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 12/08/2019 (אישור מתויק במוצגים של אותה הבקשה) לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

מידע: 23-01815 רישוי: 25-0448 ת.בניין: 011-0982

המלצה: המלצה לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בינימינה	5.00	27.00	5.00	כריתה	2,472.00
2	מכנף נאה	12.00	40.00	10.00	העתקה	11,254.00
3	קתרוסית מרובעת	9.00	33.00	5.00	כריתה	6,018.00
4	קזוארינה שבטבטית	8.00	50.00	3.00	כריתה	2,591.00
5	פיקוס הגומי	15.00	70.00	7.00	העתקה	31,350.00
6	בוהינייה מגוונת	8.00	23.00	5.00	כריתה	1,794.00
7	קורימביה טורל	7.00	12.00	3.00	כריתה	0.00
8	מיש דרומי	10.00	58.00	15.00	שימור	17,112.00
9	מיש דרומי	8.00	35.00	6.00	שימור	6,231.00
10	קורימביה טורל	5.00	18.00	2.00	שימור	1,190.00
11	קורימביה טורל	5.00	22.00	2.00	שימור	1,778.00
12	מיש דרומי	7.00	17.00	3.00	כריתה	0.00
13	ברכיכיטון דו גוני	4.00	21.00	2.00	שימור	2,520.00
14	ברכיכיטון צפצפתי	4.00	17.00	3.00	כריתה	1,905.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 22.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 22.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 544 בגוש 6625 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 17.12.2024)
המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

מידע: 23-01815 רישוי: 25-0448 ת.בניין: 011-0982

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה נבדקה ע"י הצוותים המקצועיים ונמצאה תואמת את המדיניות התכנונית של העיר ובמסגרת זכויות הבנייה בתמ"א 38.

2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה אל הגג, עבור 4 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור סך הכל,

כולל ההקלות הבאות:

- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33-25 % מן המרווח המותר.**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33-25 % מן המרווח המותר.**
- **הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.10 מ' לצורך הסדרת מגורים.**

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט העתקת עצים בוגרים של נעמן כספי מיום 18.11.25 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-29.9.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

#	תנאי
	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

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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,780 ₪.
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 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.
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	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	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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

1. לאחר שמיעת את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות החליט לדחות את ההתנגדויות, שכן, באיזור הנ"ל אישרו מס' בניינים מכח תמ"א 38 והבקשה תואמת את המדיניות התכנונית של העיר ובמסגרת זכויות הבנייה לפי תמ"א 38.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה אל הגג, עבור 4 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלות הבאות:

- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33-25 % מהמרווח המותר.**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33-25 % מהמרווח המותר.**
- **הגבהת גובה קומה הקרקע מ-2.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ועד ל-3.10 מ' לצורך הסדרת מגורים.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי

#	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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מפרט העתקת עצים בוגרים של נעמן כספי מיום 18.11.25 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.
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' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-29.9.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

#	התנאי
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,780 ₪.
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 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.
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור הביקור:

לאחר שמיעת את התנגדויות, צוות ההתנגדויות החליט לדחות את ההתנגדויות, שכן, באיזור הנ"ל אישרו מס' בניינים מכח תמ"א 38 והבקשה תואמת את המדיניות התכנונית של העיר ובמסגרת זכויות הבנייה בתמ"א 38.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ליאור שפירא: אחרי ששמענו את ההתנגדויות הצוות החליט להמליץ על דחיית ההתנגדויות ולאשר פנייה מכוח תמ״א 38.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאחר שמיעת את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות החליט לדחות את ההתנגדויות, שכן, באיזור הנ"ל אישרו מס' בניינים מכח תמ"א 38 והבקשה תואמת את המדיניות התכנונית של העיר ובמסגרת זכויות הבנייה לפי תמ"א 38.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה אל הגג, עבור 4 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלות הבאות:

- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25-33 % מהמרווח המותר.**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25-33 % מהמרווח המותר.**

- **הגבהת גובה קומה הקרקע מ-2.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ועד ל-3.10 מ' לצורך הסדרת מגורים.**

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט העתקת עצים בוגרים של נעמן כספי מיום 18.11.25 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-29.9.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.**
2	**אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.**
3	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
4	**תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,780 ₪.**
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 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.**
7	**אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר**
8	**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	**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	25-0109	**תאריך הגשה**	15/01/2025	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**אינשטיין 15, אינשטיין 17, אשכול לוי 55, אשכול לוי 55א**	**שכונה**	נופי ים
גוש/חלקה	6884/40, 6884/41, 6884/48, 6885/38	**תיק בניין**	0930-017
מס' תב"ע	4695, ע1, תמ"א/1, תעא/4695(1)	**שטח המגרש**	1,151.78

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	החושלים 8, הרצליה 9999
מבקש	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	החושלים 5, הרצליה 4672405
בעל זכות בנכס	רמי שבירו	החושלים 8, הרצליה 4672408
בעל זכות בנכס	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	החושלים 8, הרצליה 9999
בעל זכות בנכס	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	החושלים 5, הרצליה 4672405
עורך ראשי	מנחם רוטברד	נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	טומי קרגולה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	דני סווירי	החושלים 5, הרצליה 4672405

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 31.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 31.08.2026
<u>חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 15/07/2026:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>
שינויים לעומת היתר בניה מס' 23-1001 בעקבות ביטול המעברים בתת קרקע-
180 יחידות דיור (129 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-51 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-2106 מ"ר שטח מסחרי.
<u>דרישת התקן:</u>
313 מקומות חניה לרכב פרטי(270 מ"ח עבור מגורים+ 43 מ"ח למסחר),
8 מקומות חניה לרכב נכים,
6 מקומות חניה תפעולי,
53 מקומות חניה לאופנועים,
187 מקומות חניה לאופניים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
<u>מתוכנן:</u>
313 מקומות חניה לרכב פרטי(270 מ"ח למגורים+43 מ"ח למסחר) ב-4 קומות מרתף,

8 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף עליונות,
6 מקומות חניה תפעולי- 2 משאיות 9 במרתף + 2 משאיות 7 + 2 טנדרים במרתף 1-,
53 מקומות חניה לאופנועים ב-4 קומות מרתף,
187 מקומות חניה לאופניים- 80 מקומות בפיתוח+ 64 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף 2- + 43 מקומות במחסנים דירתיים במרתפים 2- ו-3-.
מתכנן תנועה אבירם אגאי- דגש הנדסה.

חוות דעת:

תכנון מרתפי חניה עונה לדרישות התקן והנחיות תכנון של משרד התחבורה.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 25.09.2025

יש לטעון דוח אקוסטי מעודכן לשלב התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
2	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
3	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
4	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
5	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
6	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
7	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
8	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
9	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
10	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
11	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
12	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
13	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
14	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
15	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
16	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
17	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
18	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
19	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
20	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
21	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.50	שימור	188.00
22	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
23	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
24	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
25	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
26	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
27	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	2.00	שימור	188.00
61	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	5.00	כריתה	
62	שיטה כחלחלה	5.00	25.00	5.00	כריתה	
73	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	5.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
74	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	4.00	כריתה	
75	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	4.00	כריתה	
76	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	3.00	כריתה	
146	שיטה כחלחלה	3.00	15.00	1.50	כריתה	
147	שיטה כחלחלה	3.00	7.00	3.00	כריתה	
149	שיטה כחלחלה	3.00	15.00	3.00	כריתה	
155	שיטה כחלחלה	6.00	25.00	3.00	כריתה	
169	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
170	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
171	מיש דרומי	2.50	5.00	1.00	כריתה	226.00
172	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
173	מיש דרומי	3.00	15.00	3.00	כריתה	2,035.00
174	מיש דרומי	3.00	10.00	3.00	כריתה	904.00
175	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
176	מיש דרומי	2.50	5.00	2.00	כריתה	226.00
178	מיש דרומי	2.50	10.00	2.00	כריתה	904.00
180	מיש דרומי	2.50	10.00	2.00	כריתה	904.00

מהות הדיון הנוסף:
בתאריך 19/11/2025 אישרה הוועדה שינויים כלפי היתר 23-1001, עם פתרון חניה הכולל מעברי כלי רכב במפלס רחוב אינשטיין, ובכל קומות המרתפים. כמו-כן פתרון הגישה לחניה כלל הקמה רק נתיב אחד, בתחום המגרש הנידון.

1. הבקשה מוחזרת לדיון לצורך ביטול המעברים בתת הקרקע בין קומות המרתף של המגרש הנידון לבין קומות המרתף במגרש השכן ממערב, בכתובת אינשטיין 13-11, ובניית רמפת רכבים לגישה למרתפי חניה (נתיב יציאה) בתחום המגרש ההשכן הנ"ל, בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.

2. לאור השינוי המבוקש להקמת רמפה דו נתיבית, אף בתחום המגרש השכן, יש לצרף תנאי (לתעודת גמר), להקמה בפועל של הרמפה, ורישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב, באופן שיבטיח מעבר רכבים חופשי לשני המגרשים השכנים.
חוות הדעת של מכון הרישוי - תנועה וחניה עודכנה בהתאם לפתרון המעודכן, ומופיעה בפרק הייעודי להלן.

3. מהחלטת הוועדה נשמט תנאי לתעודת גמר (טעות סופר) של מכון הרישוי, וכעת נדרש לצרפו להחלטת הוועדה:
"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."

נימוקי הדיון הנוסף:
תכנית 4695 החלה על המגרש, מחייבת מעברים משותפים בין 2 המגרשים השכנים (תאי שטח 136,137) מתחת למפלס הפיתוח בהתאם להוראות תכנית 1111א1.
המגרש הנידון והמגרש השכן (המוגש במקביל, תא שטח 137, אינשטיין 13-11) נמצאים בין שני רחובות שמפלסם שונה. מפלס רחוב ארתור רובינשטיין, הגבוה ממפלס הרחוב השני, רחוב אינשטיין, בכ-6 מטרים.
מפלס הפיתוח המוזכר בתכנית 4695 הוא מפלס רחוב רובינשטיין ארתור, ופתרון המעברים המוצע כעת כולל

מעבר במפלס מתחתיו, מפלס רחוב אינשטיין.
סעיף 20א' בתכנית 1111א1 מתיר, אך לא מחייב, מעבר כלי רכב בין תאי שטח גובלים מתחת למפלס רחוב אינשטיין.
לאור זאת ולאור ההסכם שנחתם בין שני המגרשים השכנים (הנידון, ותא שטח 137 בכתובת אינשטיין 13-11), ניתן לאשר מעברים במפלס אינשטיין בלבד.

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

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 19/11/2025:

1. **לאשר פתרון חנייה הכולל מעבר רכבים מתחת למפלס הפיתוח, במפלס רחוב אינשטיין בלבד, ולבטל את המעברים ביתר קומות המרתף, ולאשר הקמת נתיב יציאה בתחום המגרש השכן הנ"ל, בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.**
2. **להוסיף להחלטת הוועדה תנאי (לתעודת גמר):**
"הקמה בפועל של רמפה דו נתיבית (הכוללת רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב) והבטחת גישה חופשית למרתפי החניה עבור המגרש הנידון והמגרש השכן ממערב, בכתובת אינשטיין 13-11"
להוסיף להחלטת הוועדה תנאי (לתעודת גמר- שנשמט בשל טעות סופר):
"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."

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

שינויים כלפי היתר 23-1001 (מתאריך 27.8.23) שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למגורים ומסחר, מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ.
לפי הבינוי המפורט:

- **מגדל בן 31 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 29 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 131 יח"ד.**
- **בניין מרקמי בן 14 קומות הכולל** קומת קרקע מסחרית, 12 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 49 יח"ד.
- **יחידת מסחר בת קומה אחת (קיוסק).**

בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם שבחלקה כוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 13-11.

השינויים המבוקשים במגדל כוללים תוספת קומה חלקית למגורים, ע"י הסדרת רצפה חדשה בקומה הטכנית בבניין (ללא שינוי מגובה הבניין שאושר) ושינויים נוספים, כמפורט :

- **בתת הקרקע (משותף למגדל ולבניין המרקמי ולמגרש השכן מערב): שינויים בחנויות, שינויים פנימיים.**
- **בקומת הקרקע המסחרית: שינויים פנימיים, שינויים בחזית הקדמית-דרומית והקדמית-מזרחית במגדל.**
- **קומות 26-1: שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בצורת המרפסות בקומות 8-1 בחזית המזרחית של המגדל.**
- **קומה 27: שינויים פנימיים ובחזיתות, הסדרת ג'קוזי בשטח 6.2 מ"ר במרפסת הגג.**
- **קומה 28: שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומה 29: שינויים בדירה 131 הכוללים** הפיכת הדירה לדירה דו מפלסית ע"י הסדרת מדרגות פנימיות למפלס דירה חדש בקומה 30 ובנוסף הגדלת שטחה ע"ח חדר המדרגות הכללי, הסדרת בריכת שחיה פרטית בשטח 25 מ"ר במרפסת הגג, בכלל הקומה פנימיים שינויים בחזיתות.
- **קומה 30 (אושרה כקומה טכנית בלבד וכעת מוצעת כמגורים בחלקה וטכנית בחלקה): שינוי בגודל הקומה (הקטנת הקומה), שינויים פנימיים הכוללים הפיכה של חלק מהקומה הטכנית למפלס עליון של דירה 131 (עם גישה מקומה 29 בלבד) והסדרת מרפסת גג פרטית המקורה ע"י מצללה, שינויים בחזיתות.**
- **קומה 31 (קומה חלקית חדשה): העתקת מערכות טכניות מהחלק שהוסב למגורים בקומה 30.**
- **בגג העליון: שינוי בצורת המצללה.**

לאחר השינויים המגדל יהיה בן 32 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית (מפלס רחוב אינשטיין), קומת כניסה למגורים עם מסחר ומגורים (מפלס רחוב ארתור רובינשטיין), 28 קומות מגורים בלבד, קומת מגורים עם חלק טכני, וקומה טכנית בלבד.

השינויים המבוקשים בבניין המרקמי כוללים:

- **קומות 4-1: שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומות 10-5: הגדלת שטח הקומה על חשבון מסתור מערכות קומתי בהתאם לקונטור הקומות העליונות, שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומה 11: שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומה 12: הגדלת שטח הקומה, שינויים פנימיים ובחזיתות.**

השינויים המבוקשים בקיוסק כוללים:

- **שינויים פנימיים.**

השינויים המבוקשים בתת-הקרקע:

- **שינויים בהסדרי הגישה לחניה, ע"י שינוי רמפת הכניסה המשותפת גם למגרש השכן ממזרח (מוגש במקביל) בהתאם לנספח התנועה בתכנית 4695, הכוללת זיקת הנאה עתידית למעבר כלי רכב, והסדרת מעברים עתידיים במרתפים למגרש השכן ממערב, בהתאם לנספח התנועה של תכנית**

מידע: 23-02287 רישוי: 25-0109 ת.בניין: 017-0930

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק אשר החלו בו עבודות חפירה בהתאם להיתרים שהונפקו, להקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף עבור 180 יח"ד. המגרש פינתי ופונה בחזית הקדמית-דרומית לרחוב אינשטיין בחזית הקדמית מזרחית לרחוב לוי אשכול, בחזית הצדדית-צפונית למבנה ציבור, ובחזית הצדדית- מערבית למגרש ריק בייעוד מגורים ומסחר בכתובת אינשטיין 11-13, המוגש במקביל לבקשה הנידונה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
21-1493		22-0047		חפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של בין 16.00 מ' עד 19.75 מ' ע"י קיר דיפון עם קורות אופקיות לתמיכה (ללא עוגנים בהיקף המגרש) לטובת הקמת 5 מרתפים עתידיים עבור מגדל.
22-0018		23-1001		הקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף משותף) מרתף -5 חלקי(, עבור 180 יחידות דיור כמפורט: - הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית , עבור 131 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 32 קומות; - הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית , עבור 49 יחידות דיור; - הקמת מבנה בן קומה אחת עבור מסחר במפלס הקרקע)קיוסק(; - הקמת ופיתוח שפ"פ ושצ"פ .
23-0699		23-0835		שינויים כלפי היתר מספר 22-0047 מתאריך 28/02/2022 שהוצא לחפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של בין 16.00 מ' עד כ19.80- ע"י קיר דיפון עם קורות אופקיות לתמיכה)ללא עוגנים בהיקף המגרש (לטובת הקמת 5 מרתפים עתידיים עבור מגדל, הכוללים : - הסדרת הדיפון על ידי הוספת עוגנים זמניים לכל הכיוונים לחלקות גובלות אשר בבעלות עריית תל אביב

בעלויות:

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.10.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 40 בגוש 6884 בבעלות עיריית תל אביב, בהתאם לתב"ע 4695 ירשם כתא שטח 400 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.
חלקות 41 בגוש 6884 וחלקה 38 בגוש 6885 בבעלות עיריית תל -אביב, בהתאם לתב"ע 4695 ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב כתאי שטח 601 ו-606 ביעוד שצ"פ.
חלקה 376 בגוש 6649 בבעלות פרטית ביעוד דרך. לעיריית תל-אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך, מתוקף תב"ע 4695.
חלקה 380 בגוש 6649 בבעלות פרטית ביעוד דרך. בהתאם לתב"ע 4695 ירשם ע"ש עיריית תל אביב ביעוד דרך יחד עם חלקה 376 כתא שטח 831.
חלקה 47 בגוש 6884 בבעלות מדינת ישראל ביעוד מגורים ומסחר.
חלקה 48 בגוש 6884 בבעלות פרטית ובבעלות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן "החברה"), ביעוד שפ"פ.

במגרשים הנ"ל חלה תב"ע תא/4695 - "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", המייעדת אותם למגורים ומסחר לשימוש מגורים, מסחר ומבנים, מוסדות ציבור ושצ"פ.

בהתאם להוראות התב"ע ולטבלת ההקצאה על החברה לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים במקרקעין, והכל על חשבונה והוצאותיה, ולרשום את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה.
בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה להלן תאי השטח שיירשמו ע"ש עיריית תל אביב:
תא שטח 400 יירשם ע"ש עיריית תל אביב ביעוד מגרש חום למבנה ציבורי.
תאי שטח 606 ו-601 יירשמו ביעוד שצ"פ.
תא שטח 831 ביעוד דרך.

התקבל אישור מחלקת הסדר קרקע במסגרת הבקשה להיתר לפיו התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה המקומית ב4/2021.

תכנית העיצוב אושרה ב 17/3/2021.
בהתאם לאישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח מה 22/9/22 שהוטען במגירה 2000 השצ"פ יפותח ע"י העירייה.
מתוכננת גדר אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול החלקה עם המגרש החום ביעוד מבנה ציבור.
הבקשה הנ"ל הינה עבור תוספת בריכה, תוספת פרגולה ושינויים פנימיים

<u>תנאי לתחילת עבודות:</u>
הנחיות בנושא אתר התארגנות:
אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.
בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

<u>תנאי לאכלוס/גמר:</u>
1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה.
2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה.
3) אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.02.2024)
המלצה לתת היתר
תצ"רים 1379/2020-1384/2020 אושרו ככשרות לרישום ב1/2022. יש לרשום את התכנית עד 01/2025

התאמה לתב"ע | תכנית 4695 משנת 2020 | תעא4965 אושרה 2021 | מרחב תכנון ב' | תאי שטח 136A-B-C | נופי ים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות במרקמי	קומת קרקע למסחר + 13 קומות מגורים + (ניתן לשלב מסחר בקומה 1) קומה עליונה טכנית (ניתן לחלק ל-3 מפלסים) סה"כ: 15 קומות	ללא שינוי מהיתר: קומת קרקע למסחר + 12 קומות מגורים + (משולב מסחר בקומה 1) קומה עליונה טכנית (במפלס אחד) סה"כ: 14 קומות	
מספר קומות במגדל	קומת קרקע למסחר + 29 קומות מגורים + (ניתן לתכנן מסחר בקומה 1) קומה עליונה טכנית (ניתן לחלק ל-3 מפלסים) סה"כ: 31 קומות	קומת קרקע למסחר + 29 קומות מגורים + (עם מסחר בקומה 1) קומה חדשה למגורים קומה עליונה טכנית (דו-מפלסית כולל גג עליון) סה"כ: 32 קומות	-קומה אחת מעבר למספר הקומות המותר, המוצעת ללא שינוי בגובה הבנייו שאושר בהיתר, על חשבון חלק מהקומה הטכנית. הנ"ל מבוקש בהקלה, שניתן לאשר.
גובה המגדל	עד 120 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת	ללא שינוי מהיתר: 119.00 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת	ללא שינוי מהותי המפלס המופיע שונה. ככל הנראה מדובר בטעות
שטח עיקרי למגורים	בקומות 1-29:	אושר בהיתר: 16,424.64 מ"ר מוצע: 175.11 מ"ר מתוכם 158.75 מ"ר בקומה 30, קומה חדשה מוצעת למגורים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	16,607 מ"ר	סה"כ: 16,599.75	
שטח שירות למגורים	5,813 מ"ר	אושר בהיתר: 5,809.53 מ"ר מוצע: הקטנת שטח השירות ע"י הגדלת שטח דירה מס' 131 בקומה 29 במגדל סה"כ שטח חדש: 5,806.23 מ"ר	
שטח מרפסות	2,160 מ"ר שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	אושר בהיתר: 2,158.80 מ"ר מוצע לאחר שינוי קונטור המרפסות: 2110.75 מ"ר -תואם	
שימושים מעל לקרקע	מפלס רחוב אינשטיין קומת הכניסה למסחר: מסחר מפלס רחוב ארתור רובינשטין קומה 1: מסחר/ מגורים קומות 2-29: מגורים קומה עליונה: (קומה תלת מפלסית): מערכות טכניות	ללא שינוי מהיתר (מסחר) ללא שינוי מהיתר (מגורים ומסחר) קומות 1-29: ללא שינוי מהיתר (מגורים) קומה 30: אושר בהיתר: קומה טכנית מוצע: קומת מגורים קומה עליונה (קומה 31): (קומה גו מפלסית כולל גג עליוון). מערכות טכניות	הערה: תכנית 4695 מציינת בשימושים בקומות "בהתאם לנספח הבינוי" בהתאם לנספח הבינוי קומה 30 היא לשימושים טכניים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח ממוצע לדירה	80 מ"ר (עיקרי) עבור 15 יח"ד המוצעות עפ ממ"ד 92 מ"ר (עיקרי) עבור 165 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי ממוצע נדרש (עיקרי)= 91 מ"ר	90.7 מ"ר	
תמהיל דירות	לפחות 1/3 מהדירות (60 יח"ד)- עד 80 מ"ר (עיקרי) מתוכן לפחות 25 יח"ד בשטח של עד 50 מ"ר (עיקרי) עד 1/3 מהדירות (60 יח"ד)- שטח בין 80-110 מ"ר (עיקרי) עד 1/3 מהדירות (60 יח"ד)- מעל 110 מ"ר (עיקרי)	-תואם. 105 יח"ד המבוססות פתרון מיגון קומתי בשטח של 92 מ"ר יח"ד אחת הכוללת ממ"ד בשטח של עד 80 מ"ר. סה"כ= 106 יח"ד. -תואם. מתוך הקטגוריה לעיל 31 יח"ד בשטח של עד 50 מ"ר -תואם. 24 יח"ד המבוססות פתרון מיגון קומתי בשטח של בין 90-122 מ"ר -תואם. 36 יח"ד המבוססות פתרון מיגון קומתי בשטח של מעל 122 מ"ר 14 יח"ד הכוללות ממ"ד בשטח של מעל 122 מ"ר. סה"כ= 50 יח"ד.	ליח"ד שמוצע עבוריהן ממ"ק יתווסף תמריץ של תוספת 12 מ"ר לתמהיל הדירות המוזכר. הבדיקה לתאימות נעשתה בהתאם לכך.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 29 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 30 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	הוספת בריכת שחייה עבור מרפסת הגג הדירתית בקומה 29 במגדל בשטח של כ 25 מ"ר.

מידע: 23-02287 רישוי: 25-0109 ת.בניין: 0930-017
תאריך הודעה אחרונה: 29/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	נוסח הפרסום לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לתוספת קומת מגורים במגדל, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר, על חשבון חלק מהקומה הכטנית שאושרה בהיתר. בנוסף ניתן להמליץ על הקלה לניוד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות למפלס קומה 30.
2	ניתן להמליץ על הקלה לבניית בריכת שחיה בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 10.11.2025

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 5/11/2025:

הבקשה כוללת:
שינויים לעומת היתר בניה מס' 23-1001- 180 יחידות דיור (129 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-51 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-2106 מ"ר שטח מסחרי.
דרישת התקן:
313 מקומות חניה לרכב פרטי(270 מ"ח עבור מגורים+ 43 מ"ח למסחר),
8 מקומות חניה לרכב נכים,
6 מקומות חניה תפעולי,
53 מקומות חניה לאופנועים,
187 מקומות חניה לאופניים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן:
313 מקומות חניה לרכב פרטי(270 מ"ח למגורים+43 מ"ח למסחר) ב-4 קומות מרתף, מהם 32 מקומות חניה על גבי מתקני חניה במרתף 1-,
8 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף עליונות,
6 מקומות חניה תפעולי- 2 משאיות 9 במרתף + 2 משאיות 7 + 2 טנדרים במרתף 1-,
53 מקומות חניה לאופנועים ב-4 קומות מרתף,
187 מקומות חניה לאופניים- 80 מקומות בפיתוח+ 64 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף 2- + 43 מקומות במחסנים דירתיים במרתפים 2- ו-3-.
מתכנן תנועה אבירם אגאי- דגש הנדסה.
חוות דעת:
תכנון מרתפי חניה עונה לדרישות התקן והנחיות תכנון של משרד התחבורה.
המלצה:
לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.
איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 25.09.2025

יש לטעון דוח אקוסטי מעודכן לשלב התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

מידע: 23-02287 רישוי: 25-0109 ת.בניין: 017-0930

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
2	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
3	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
4	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
5	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
6	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
7	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
8	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
9	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
10	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
11	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
12	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
13	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
14	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
15	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
16	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
17	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
18	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
19	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
20	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
21	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.50	שימור	188.00
22	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
23	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
24	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
25	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
26	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
27	קפוניון אנרקדי	2.50	5.00	2.00	שימור	188.00
61	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	5.00	כריתה	0.00
62	שיטה כחלחלה	5.00	25.00	5.00	כריתה	0.00
73	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	5.00	כריתה	0.00
74	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	4.00	כריתה	0.00
75	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	4.00	כריתה	0.00
76	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	3.00	כריתה	0.00
146	שיטה כחלחלה	3.00	15.00	1.50	כריתה	0.00
147	שיטה כחלחלה	3.00	7.00	3.00	כריתה	0.00
149	שיטה כחלחלה	3.00	15.00	3.00	כריתה	0.00
155	שיטה כחלחלה	6.00	25.00	3.00	כריתה	0.00
169	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
170	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
171	מיש דרומי	2.50	5.00	1.00	כריתה	226.00
172	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
173	מיש דרומי	3.00	15.00	3.00	כריתה	2,035.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
174	מיש דרומי	3.00	10.00	3.00	כריתה	904.00
175	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
176	מיש דרומי	2.50	5.00	2.00	כריתה	226.00
178	מיש דרומי	2.50	10.00	2.00	כריתה	904.00
180	מיש דרומי	2.50	10.00	2.00	כריתה	904.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 06.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
בבנייה מבצעים עבודות יסודות.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 09.10.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1001, שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למסחר ומגורים: מגדל בן 31 קומות, בניין מרקמי בן 14 קומות ובניין מסחרי בן קומה אחת (קיוסק), מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ.
בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם ורמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 13-11.
לאחר השינויים המבוקשים, המגדל יהיה בן 32 קומות (ללא שינוי מגובה המגדל שאושר בהיתר).

כולל ההקלות הבאות:

1. **תוספת קומת מגורים במגדל, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר.**
2. **ניוד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות למפלס קומה 30.**
3. **הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001

#	תנאי
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 13-11) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבננין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	מוצג 550-אישור רשות הכבאות
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטטין 13-11.
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 13-11) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.
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	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
8	1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. 2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. 3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

הראלה אברהם אוזן: מנסה להבין את ההקלה של הניוד שטח עיקרי למגורים, למפלס קומה 30, זאת קומה או קומה טכנית.

אהוד עמרם: אנחנו מניידים מקומות המגורים, כדי להסדיר המשך של הדירה מתחת.

נוצרת קומת מגורים נוספת כהקלה.

הראלה אברהם אוזן: אני שואלת כדי לדייק איזו הקלה אנחנו מאשרים.

אלנה דוידזון: במקום 31 יש לנו עכשיו 32, עבור מגורים, כדי לייצר את הקומה, צריך לקחת שטח ומעבירים לקומה 32. הקומה בחלקה טכנית וחלקה למגורים.

פרידה פיירשטיין: למעשה זה הפיכת חלק של קומה הטכנית לקומת מגורים.

מידע: 23-02287 רישוי: 25-0109 ת.בניין: 0930-017
הראלה אברהם אוזן: צריך לתקן את נוסח ההקלות. אני מקריאה את התיקון בניסוח של ההקלות: תוספת קומה מגורים במגדל על ידי הקטנת קומה טכנית והפיכתה לקומת מגורים חלקית וטכנית ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר. בסעיף 2, לקומת המגורים החלקית החדשה.
אלחנן זבולון: לאשר לאחר תיקון ניסוח ההקלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1001, שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למסחר ומגורים: מגדל בן 31 קומות, בניין מרקמי בן 14 קומות ובניין מסחרי בן קומה אחת (קיוסק), מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם ורמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13.
לאחר השינויים המבוקשים, המגדל יהיה בן 32 קומות (ללא שינוי מגובה המגדל שאושר בהיתר).

כולל ההקלות הבאות:
1. **תוספת קומה מגורים במגדל על ידי הקטנת קומה טכנית והפיכתה לקומת מגורים חלקית וקומת טכנית חלקית ,ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר.**
2. **ניוד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות לקומת המגורים החלקית החדשה.**
3. **הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבנין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטטין 13-11.
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 13-11) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.
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	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
8	1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. 2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. 3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ליאור שפירא: קיימים 2 בניינים, אני זימנתי את היזמים, משום מה יש כניסה אחת עם רמפה אחת והחליטו להפריד את המרתפים. את מי אתה מייצג? תציג את עצמך. ג?
דני סווירי: סמנכ"ל הנדסה של שותפות גינדי ושבירו. 15 ו-17 יחד.
ליאור שפירא: למה אתם מפרידים את המרתף חנייה?
דני סווירי: אנחנו מפרידים את המרתף מאינשטיין 13. פרויקט שנמצא בבנייה וסיימנו בו שלד, יש פה רמפה. הכניסה בתוכנית מרחוב אינשטיין, התוכנית עיצוב שנעשתה על ידי קבוצת חג'ג' לקחה בחשבון את 2 המגרשים האלה לימים קנתה קבוצה אחרת את המגרש האחר במכרז של המינהל, חלק מהרמפה נמצאת באינשטיין 13. אנחנו בשיתוף פעולה איתם, החלטנו שאנחנו רוצים להפריד את המרתף, הם נמצאים כרגע לפני וועדה. אזור הפריקה והטעינה משותף ל2 הפרויקטים. כל נושא פינוי האשפה ופריקות וטעינות משותף. למעש קומה מתחת אנחנו ממשיכים לרדת ברמפה למרתף.
ליאור שפירא: למה עשיתם את זה בגלל השלביות?

דני סווירי: עד היום אנחנו כבר סיימנו את הבנייה והשלד, סיימנו את הבנייה. תוכנית עיצוב בעצם לקחה את 2 המגרשים ויצרה משהו מאוחד שלא יכול היה להתקיים כי יש בעלויות שונות. בין המגרש שלנו לסופר יהודה יש עוד מגרש שמתחבר בעצם.
ליאור שפירא: היה אפשר להשאיר פתחים לעתיד.
דני סווירי: הדיירים לא רוצים שיהיה להם אותה חברת ניהול. כל הנושא המשותף קורה בקומת הכניסה. השכנים מתחברים אלינו לאשפה הפנואמטית. יש גם פה שטח חום מצפון. זה עניין של שלביות.
ליאור שפירא: חוות הדעת, נאשר את המעברים ממפלס אינשטיין בלבד. בהמשך להחלטה שלנו מנובמבר 2025 מאשרים את פתרון החנייה כפי שהוצג.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 19/11/2025:

לאשר פתרון חנייה הכולל מעבר רכבים מתחת למפלס הפיתוח, במפלס רחוב אינשטיין בלבד, ולבטל את המעברים ביתר קומות המרתף, ולאשר הקמת נתיב יציאה בתחום המגרש השכן הנ"ל, בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.

2. להוסיף להחלטת הוועדה תנאי (לתעודת גמר):
"הקמה בפועל של רמפה דו נתיבית (הכוללת רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב) והבטחת גישה חופשית למרתפי החניה עבור המגרש הנידון והמגרש השכן ממערב, בכתובת אינשטיין 13-11"
להוסיף להחלטת הוועדה תנאי (לתעודת גמר- שנשמט בשל טעות סופר):
"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."

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 13-11) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבננין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	מוצג 550-אישור רשות הכבאות
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#	תנאי
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	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 LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטיין 13-11.
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 13-11) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.
5	הקמה בפועל של רמפה דו נתיבית (הכוללת רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב) והבטחת גישה חופשית למרתפי החניה עבור המגרש הנידון והמגרש השכן ממערב, בכתובת אינשטיין 13-11
6	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.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
10	1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. 2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. 3) אישור אגף הנכסים.
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0695	**תאריך הגשה**	04/08/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג**	**מעון יום בדירת מגורים**	

כתובת	**אשכול לוי 63א**	**שכונה**	נופי ים
גוש/חלקה	6883/25	**תיק בניין**	2106-063
מס' תב"ע		**שטח המגרש**	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיר מורגן	כלנית 2, בצרה
בעל זכות בנכס	גרשום זהבה	אשכול לוי 63א, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (מעיין צפדיה סלמה)

בקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "פשוט לגדול" בדירת מגורים ברחוב לוי אשכול 63א' בקומת הקרקע בדירת הגן הצפונית עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה.

מידע: רישוי: 26-0695 ת.בניין: 2106-063

מצב קיים:

מצב קיים: במגרש מבנן 9 (בתב"ע 1111א1) למגורים המורכב מ-5 בניינים (114-118) הזוגיים בגובה 11 קומות מעל קומה מפולשת והאי זוגיים בגובה 6 קומות, סה"כ 148 יח"ד מעל 2 מרתפים משותפים . כניסת כלי רכב לחלקה הנדונה מרח' אמיר גלבוע אל שביל גישה בייעוד שטח זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב ויציאת כלי רכב מרחוב חפץ יאשה. כעת מדובר על בנין טור עם 5 כניסות בן 6 קומות לפי כתובות לוי אשכול -63 63 ד.

<u>המעון נשוא הבקשה- דירת גן צפונית:</u>
הגן המבוקש ממוקם בדירת הגן הצפונית בבניין 117 בכניסה לוי אשכול /63א.
לדירה הנדונה מוצמדות 2 חצרות ומרתף. קיים ממ"ד. הגן פעיל 3 שנים.
לפי היתר מס 2009-0016 שהוצא לשינויים כלפי ההיתר המקורי ולפי ההיתר הנ"ל אושרו מרתפים צמודים לדירות גן בשטח של 70 מ"ר עבור חדר משחקים. לפי דברי מגישת הבקשה, המרתף משמש חלל לשנת צהריים עבור פעוטות הגן ולא משמש לפעילויות נוספות.

בתאריך 27/08/2025 ניתן היתר מס' 24-2724 להפעלת מעון יום בדירת הגן הצפונית, לתקופה מוגבלת עד לתאריך 30/08/2026 וזאת בשל קיומו של גן נוסף בדירה הסמוכה (הדרומית).
על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר ע"י המתנגדים, המתנגדים לא התייצבו לדיון, וועדת ערר פסקה כי לא נפל פגם בהחלטת הועדה המקומית וכי על הועדה המקומית להפעיל שיקול דעת לגבי קיומם של מספר גנים במבנה מגורים אחד והצורך בתיאום במקרה שכזה. כעת מוגשת בקשה חדשה להפעלת מעון יום.

<u>הדירה הסמוכה- דירת גן דרומית:</u>
בשנת 2019 הוצא היתר בדירה הסמוכה בקומת הקרקע הדרומית לאישור בדיעבד של שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש מעורב של גן ילדים בשטח של 72 מ"ר עבור 20 ילדים בגילאי 1-2 שנים , לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 1.08.2021 ובשאר שטח הדירה- מגורים, בבניין מגורים קיים (מס' 117 לפי תב"ע 1111א1/) בן 6 קומות (148 יח"ד). גן פעיל כיום.
בתאריך 16/03/2026 הוצא היתר מס' 25-1468 לדירה הדרומית להפעלת מעון יום ל-36 פעוטות, לתקופה מוגבלת עד לתאריך 30.8.2026 בלבד. וכעת במקביל, מוגשת ע"י הדירה הדרומית בקשה חדשה להפעלת מעון יום לפי סעיף 151ב.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
25-1385	07/09/2025	25-1468	16/03/2026	הפעלת מעון יום בדירת גן דרומית (דירה סמוכה). הוצא היתר לזמן מוגבל, עד לתאריך 30/08/2026.
26-0696	04/08/2026			הוגשה בקשה חדשה להפעלת מעון יום עבור 36 פעוטות בדירת הגן הדרומית (דירה סמוכה). בקשה זו הוגשה במקביל לבקשה הנוכחית.
24-1395	01/10/2024	24-2747	27/08/2025	שימוש חורג מעון יום בדירת גן צפונית. הוצא היתר לזמן מוגבל, עד לתאריך 30/08/2026.

בעלויות:

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר עבור מעון יום ל- 36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי זכות.
- התחייבות/ רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף שנת הלימודים תשפ"ו (31.8.2026)
- הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.

הגן מבוקש בקומת קרקע. הגן פעיל כיום.

סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בין התאריכים 09/06/2026-24/06/2026.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 17/07/2026.

התקבלו התנגדויות.

התקבל מענה להתנגדויות מטעם המבקשת ובו צורף בין היתר, דוח אקוסטי, העתק מהתחייבות הורים שבאחד מהסעיפים מצוין שאין לחסום כבישי גישה אחרת ייחשב להפרת חוזה (סעיף 11).

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אוריאן משה - אשכול לוי 63ב, תל אביב - יפו 6936148	קרבה פיזית ורעש: חלון הסלון משקיף ישירות לחצר המעון. כל פעילות (בכי, שירה, משחקים) נשמעת בבירור בתוך הדירה ופוגעת באיכות החיים. מפגעים קיימים: טענה כי כבר כיום קיים "אוהל קונסטרוקציה" בחצר המשמש לפעילות ויוצר רעש מתמשך.
2	אנה חגית גלוחוב - אשכול לוי 63, תל אביב - יפו	היקף הפעילות: התנגדות להפעלת מעון בהיקף מקסימלי של 36 פעוטות בתוך דירת מגורים, דבר המהווה שימוש אינטנסיבי ומוסדי בסביבה שאינה ערוכה לכך. מטרדי רעש: צפי לרעש יומיומי חריג (בכי, צעקות, מוזיקה) ללא בידוד אקוסטי מתאים, הפוגע בשימוש הסביר בדירות השכנות. תחבורה וחניה: החמרת מצוקת החניה וחסימת שביל הגישה הצר המוביל לחניון המשותף של חמישה בניינים. שימוש ברכוש משותף: חשש מזליגת הפעילות לשטחים המשותפים (לובי, חצר, חדר אשפה) והפיכתם למוקד תנועה יומיומי של עשרות אנשים.
3	בני בורנשטיין - גלבוע אמיר 19, תל אביב - יפו	בעיות נגישות: הגישה לחניה המשותפת היא דרך שביל צר מאוד שאינו מאפשר מעבר חופשי לשתי מכוניות ואין בו חניה חיצונית. עומסי תנועה: תנועת המכוניות בשעות הבוקר ואחר הצהריים תהיה בלתי נסבלת ותמנע כניסה ויציאה של דיירים

מידע: רישוי: 26-0695 ת.בניין: 2106-063

#	מתנגדים	נימוק
	6967109	מחנייתם.
4	גדעון אלישע -	תשתית תחבורתית לקויה: כביש הגישה היחיד לחניונים הוא בעל נתיב נסיעה אחד בלבד המשמש את דיירי מספר בניינים. כבר כיום קיימים עומסי תנועה וחיכוכים בין נהגים. סיכון בטיחותי: תוספת התנועה בשעות השיא תגדיל את הסיכון לתאונות ותאלץ דיירים לנסוע ברוורס בנתיב הגישה הצר.
5	דורון צציק - גלבוע אמיר 21, תל אביב - יפו 6967157	חסימת גישה: שביל הגישה לחניות של מספר בניינים עמוס וחסום לעיתים קרובות כבר כיום. פתיחת המעון תוסיף כמות רכבים שתמנע מהדיירים להיכנס ולצאת מהחניונים.
6	חגית שיפרין - אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146	מפגע בטיחותי: הורים המביאים ילדים למעון חוסמים בחוסר התחשבות את השביל הצר המוביל לחניון התת-קרקעי המשותף, דבר המהווה מפגע מסוכן.
7	יוני ודנה פדרמן - אשכול לוי 63ג, תל אביב - יפו 6936148	הפעלה בלתי חוקית: טענה כי המפעילים מנהלים במקום מסגרת ללא רישיון עסק ותוך הפרת החוק כבר כיום. כשל תחבורתי: חסימת הכניסה לחניון המשותף של מעל 100 דירות, דבר שעלול למנוע גישה של רכבי חירום (כיבוי אש ואמבולנסים). תשתיות הבניין: מערכות הביוב והמים אינן ערוכות למוסד חינוכי בהיקף כזה וצפויות להיגרם סתימות ונזקים. תברואה ורעש: חשש ממזיקים עקב הצטברות אשפה אורגנית (חיתולים, שאריות מזון) ומטרדי רעש בגינה הציבורית הגובלת בבניין.
8	מירב יקר - אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146	בטיחות ושימוש ברכוש המשותף: פגיעה בבטיחות עקב תנועת רכבים מוגברת באזור עם שדה ראייה מוגבל ושימוש לא מורשה במדרכות ובשטחים פרטיים לחניה. אופי השכונה: פעילות המעון מייצרת רעש והתקהלות שאינם תואמים את אופי רחוב המגורים.
9	נטלי קורם -	חסימת חניה פרטית: הורים מגיעים לשטח הפרטי שבין הבניינים וחוסמים את החניה באופן שיטתי. צוין כי לעירייה אין יכולת אכיפה (מתן דוחות) בשטח זה מכיוון שאינו מסומן ככחול-לבן.
10	ענת קנולר - גלבוע אמיר 21, תל אביב - יפו	חסימת שביל משותף: הורים עוצרים "רק לרגע" בשעות הלחץ וחוסמים את שביל הגישה המשותף לשלושה בניינים, מה שמונע מדיירים לצאת לעבודה בזמן.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. עם זאת, בדיון בהתנגדויות נמסר כי מרבית הילדים בגנים גם כך לא מגיעים ברכבים אלא עם עגלות וכי בגן פשוט לגדול הילדים לומדים במרחק של עד קילומטר מהגן וחלקם בבניין עצמו.	מומלץ לא לקבל
2	לא נדרש רישיון עסק. ניתן היתר להפעלת מעון יום, בכפוף להוראות חוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות. מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. תשתיות ביוב ומים באזורי מגורים מתוכננות מראש לטפל בעומסים משתנים, כולל פעילות מוסדות ציבוריים קטנים כמו גני ילדים. הפעלת גן ילדים, שכולל מספר מוגבל של ילדים וצוות, אינה צפויה לייצר עומס משמעותי או לחרוג מהקיבולת התכנונית של התשתיות הקיימות. הפעלת גן ילדים אינה צפויה להוביל להגברת תדירות פינוי אשפה באופן חריג או ליצירת מטרדי ריח משמעותיים. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00.	מומלץ לקבל חלקית

3	גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00.	מומלץ לקבל חלקית
4	גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00. מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לקבל חלקית
5	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה, ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל
6	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל
7	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. זמני התנועה הערה, אינם מתמשכים לאורך היום ואין בעומס נקודתי למנוע הקמת גן ילדים.	מומלץ לא לקבל
8	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה ומהווה צורך חיוני וחשוב בשכונות מגורים. בנוסף יש להדגיש שאין מניעה לאשר 2 גני ילדים באותו בנין מכוח סעיף 151/ב לחוק ועל זה עמד בית המשפט בעניין של תיק אחר בכתובת שונה.	מומלץ לא לקבל
9	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל
10	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל

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

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, במידה והועדה תחליט לדחות את ההתנגדויות,
לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום, עבור 36 פעוטות, בדירת הגן הצפונית בקומת הקרקע בלבד.

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

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור שימוש מעון ילדים בקומת המרתף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון צוות התנגדויות

משתתפים מצד המתנגדים: חגית שפרן (לוי אשכול 61).

משתתפים מצד המבקשים: ירדן מורגן - המבקשת אשתו - שיר מורגן, יהודה דהן - המבקש.

חגית שפרן: במתחם 3 בניינים, פינת אמיר גלבוע, יש שביל שמוביל מאמיר גלבוע ו2 ירידות ל-3 בניינים, צד אחד ירידה ל2 חניונים וצד השני כניסה לחנייה ללוי אשכול 63, הטענה שבשעות הלחץ של בוקר ואחר הצהריים, כאשר מביאים את הילדים, יש לחץ בשביל, יש חסימות בירידה לחניון. חוסמים עם הרכבים בשביל, בין 2 הירידות חונים 2 מכוניות בבוקר ואחרי הצהריים, אין שום התייחסות.
ירדן מורגן: אנחנו כבר 3 ששנים מפעילים את הפעוטון, ככל שאנחנו מצליחים לרשום ילדים לגן, אפשר לראות ש-80% הם גרים עד 1000 מטר מהגן, ובערך 50% גרים עד 500 מטר, 6 משפחות שגרות בלוי אשכול 63 מביאים את הילדים לגן. גם אם יש אנשים שמגיעים עם רכב זה מסתכם ב-5-6 משפחות.
יהודה דהן: אני בעלה של נאוה דהן, בעלת הגן. אנחנו מפעילים את הגן כבר כ-10 שנים. ההורים אצלנו מגיעים מהשכונה. רשומים אצלנו כ-25 ילדים בגן.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-26-0003 מתאריך 24/08/2026

בהמשך להתנגדויות שהוגשו נקבע דיון בצוות התנגדויות, הודעות הדבר הדיון בצוות ההתנגדויות נשלחו למתנגדים.
בדיון נכחו המבקשים ומתנגדת מרחוב אשכול לוי 61, יתר המתנגדים לא התייצבו לדיון.
טענת המתנגדת התמקדה בעיקר בנושא של חניה של באי הגן בשביל הכניסה למבנן ובתשובה לכך הציגו המבקשים תמונות לפיהם הוצבו על המדרכה אבני בטון עגולים אשר לטענת המבקשים מונעים את עצירת הרכבים.
המבקשים ציינו כי במקום ישנה עצירה של רכבים שאינם שייכים לגן, כגון חברות שליחויות וכדומה.
כמו כן, המבקשים ציינו כי לאור הערות הועדה בעבר, מרבית ההורים הרשומים הם מהסביבה הקרובה ואף מהבניין עצמו ומגיעים רגלית.

לאור המפורט צוות ההתנגדויות ממליץ על אישור הבקשה לתקופה של שנה, אשר לאחר תומה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

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

לאחר שמיעת את ההתנגדות לאשר את הבקשה לתקופה של שנה, אשר לאחר תומה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

מידע: רישוי: 26-0695 ת.בניין: 2106-063

ליאור שפירא: לאחר ששמענו את ההתנגדויות אנחנו מאשרים לתקופה של שנה אחת את הגן החדש. ותקופה של שנתיים את הגן הותיק יותר וככל שתוגש בקשה על ידי הגן החדש בתום השנה, אנחנו נעשה את הדיפרניטציה וניתן לו לתקופה ארוכה יותר. אם בעתיד יתגלה שיש בעייה בבניין כתוצאה מכך שפועלים 2 גני ילדים נוכל להקטין את המטרד אם במידה ויהיה כזה. אותה החלטה בלוי אשכול 63 א' מדובר באותו בניין.

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאחר שמיעת את ההתנגדות לאשר את הבקשה לתקופה של שנה, אשר לאחר תומה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.
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	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור שימוש מעון ילדים בקומת המרתף

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	26-0696	**תאריך הגשה**	04/08/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג**	**מעון יום בדירת מגורים**	

כתובת	**אשכול לוי 63א**	**שכונה**	נופי ים
גוש/חלקה	6883/25	**תיק בניין**	2106-063
מס' תב"ע		**שטח המגרש**	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נאוה דני	כהן אלי 11, תל אביב - יפו 6963006
בעל זכות בנכס	משה רייק	עקבי הצאן 9, אלקנה 44814
בעל זכות בנכס	אמיליה רייק	עקבי הצאן 9, אלקנה

מהות הבקשה: (מעיין צפדיה סלמה)

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "חלום של משפחתון", בדירת מגורים הדרומית בקומת קרקע, עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

מצב קיים: במגרש מבנן 9 (בתב"ע 1111א1) למגורים המורכב מ5- בניינים (114-118) הזוגיים בגובה 11 קומות מעל קומה מפולשת והאי זוגיים בגובה 6 קומות, סה"כ 148 יח"ד מעל 2 מרתפים משותפים . כניסת כלי רכב לחלקה הנדונה מרח' אמיר גלבוע אל שביל גישה בייעוד שטח זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב ויציאת כלי רכב מרחוב חפץ יאשה. כעת מדובר על בנין טור עם 5 כניסות בן 6 קומות לפי כתובות לוי אשכול 63- 63 ד.

<u>המעון נשוא הבקשה- דירת גן דרומית:</u>
הגן המבוקש ממוקם בדירת הגן הדרומית בבניין 117 בכניסה לוי אשכול 63/א.
לדירה הנדונה מוצמדות 2 חצרות ומרתף. קיים ממ"ד. הן פעיל משנת 2016.
לפי היתר מס 2009-0016 שהוצא לשינויים כלפי ההיתר המקורי ולפי ההיתר הנ"ל אושרו מרתפים צמודים לדירות גן בשטח של 70 מ"ר עבור חדר משחקים. המרתף אינו משמש את הגן.

בשנת 2019 הוצא היתר מס' 19-0368 לאישור בדיעבד של שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש מעורב של גן ילדים בשטח של 72 מ"ר עבור 20 ילדים בגילאי 1-2 שנים , לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 01.08.2021 ובשאר שטח הדירה- מגורים, בבניין מגורים קיים (מס' 117 לפי תב"ע 1111א/1) בן 6 קומות (148 יח"ד).

בתאריך 16/03/2026 הוצא לדירה הדרומית (נשוא הבקשה) היתר מס' 25-1468 להפעלת מעון יום ל36 פעוטות עד לתאריך 30/08/2026. כעת מוגשת בקשה חדשה להפעלת מעון היום.

<u>הדירה הסמוכה- דירת גן צפונית:</u>
בתאריך 27/08/2025 ניתן היתר מס' 24-2724 להפעלת מעון יום בדירת הגן הצפונית, לתקופה מוגבלת עד לתאריך 30/08/2026 וזאת בשל קיומו של גן נוסף בדירה הסמוכה (הדרומית).
על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר ע"י המתנגדים, המתנגדים לא התייצבו לדיון, וועדת ערר פסקה כי לא נפל פגם בהחלטת הועדה המקומית וכי על הועדה המקומית להפעיל שיקול דעת לגבי קיומם של מספר גנים במבנה מגורים אחד והצורך בתיאום במקרה שכזה. וכעת במקביל , מוגשת ע"י הדירה הצפונית בקשה חדשה להפעלת מעון יום לפי סעיף 151ב.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
24-1395	01/10/2024	24-2747	27/08/2025	הפעלת מעון יום בדירת הגן הצפונית (דירה סמוכה). הוצא היתר לזמן מוגבל עד לתאריך 30/08/2026.
25-1385	07/09/2025	25-1468	16/03/2026	הפעלת מעון יום בדירת הגן הדרומית (נשוא הבקשה) הוצא היתר לזמן מוגבל עד לתאריך 30/08/2026.
26-0695	04/08/2026			הוגשה בקשה חדשה להפעלת מעון יום עבור 36 פעוטות בדירת הגן הצפונית (דירה סמוכה). בקשה זו הוגשה במקביל לבקשה הנוכחית.

בעלויות:

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר עבור מעון יום ל- 36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי זכות.
- התחייבות/ רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף שנת הלימודים תשפ"ו (31/08/2026)
- הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.

הגן מבוקש בדירה הדרומית בקומת קרקע. הגן פעיל כיום .

סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בין התאריכים 01/06/2026-16/06/2026.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 14/07/2026.

התקבלו התנגדויות.

התקבל מענה להתנגדויות מטעם המבקשת ובו צורף העתק מהסכם הורה גננת המציין כי חלה על ההורים חובה מפורשת לא להחנות את רכבם בשביל הגישה לבניינים באזור, תמונות של עמודי חסימה שהוצבו בצידי שביל הגישה ומונעים העמדת רכבים, תמונות המתעדות את שביל הגישה במועדים שונים בשעות הגעה/איסוף.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אנה חגית גלוחוב - אשכול לוי 63, תל אביב - יפו 6936148	היקף הפעילות: התנגדות להפעלת מעון בהיקף מקסימלי של 36 פעוטות בתוך דירת מגורים, דבר המהווה שימוש אינטנסיבי ומוסדי בסביבה שאינה ערוכה לכך. מטרדי רעש: צפי לרעש יומיומי חריג (בכי, צעקות, מוזיקה) ללא בידוד אקוסטי מתאים, הפוגע בשימוש הסביר בדירות השכנות. תחבורה וחניה: החמרת מצוקת החניה וחסימת שביל הגישה הצר המוביל לחניון המשותף של חמישה בניינים. שימוש ברכוש משותף: חשש מזליגת הפעילות לשטחים המשותפים (לובי, חצר, חדר אשפה) והפיכתם למוקד תנועה יומיומי של עשרות אנשים.
2	בני בורנשטיין - גלבוע אמיר 19, תל אביב - יפו 6967109	בעיות נגישות: הגישה לחניה המשותפת היא דרך שביל צר מאוד שאינו מאפשר מעבר חופשי לשתי מכוניות ואין בו חניה חיצונית. עומסי תנועה: תנועת המכוניות בשעות הבוקר ואחר הצהריים תהיה בלתי נסבלת ותמנע כניסה ויציאה של דיירים מחנייתם.
3	גדעון אלישע -	תשתית תחבורתית לקויה: כביש הגישה היחיד לחניונים הוא בעל נתיב נסיעה אחד

#	מתנגדים	נימוק
		בלבד המשמש את דיירי מספר בניינים. כבר כיום קיימים עומסי תנועה וחיכוכים בין נהגים. סיכון בטיחותי: תוספת התנועה בשעות השיא תגדיל את הסיכון לתאונות ותאלץ דיירים לנסוע ברוורס בנתיב הגישה הצר.
4	דורון צציק - גלבוע אמיר 21, תל אביב - יפו 6967157	חסימת גישה: שביל הגישה לחניות של מספר בניינים עמוס וחסום לעיתים קרובות כבר כיום. פתיחת המעון תוסיף כמות רכבים שתמנע מהדיירים להיכנס ולצאת מהחניונים.
5	חגית שיפרין - אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146	מפגע בטיחותי: הורים המביאים ילדים למעון חוסמים בחוסר התחשבות את השביל הצר המוביל לחניון התת-קרקעי המשותף, דבר המהווה מפגע מסוכן.
6	יוני ודנה פדרמן - אשכול לוי 63ג, תל אביב - יפו 6936148	הפעלה בלתי חוקית: טענה כי המפעילים מנהלים במקום מסגרת ללא רישיון עסק ותוך הפרת החוק כבר כיום. כשל תחבורתי: חסימת הכניסה לחניון המשותף של מעל 100 דירות, דבר שעלול למנוע גישה של רכבי חירום (כיבוי אש ואמבולנסים). תשתיות הבניין: מערכות הביוב והמים אינן ערוכות למוסד חינוכי בהיקף כזה וצפויות להיגרם סתימות ונזקים. תברואה ורעש: חשש ממזיקים עקב הצטברות אשפה אורגנית (חיתולים, שאריות מזון) ומטרדי רעש בגינה הציבורית הגובלת בבניין.
7	מירב יקר - אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146	בטיחות ושימוש ברכוש המשותף: פגיעה בבטיחות עקב תנועת רכבים מוגברת באזור עם שדה ראייה מוגבל ושימוש לא מורשה במדרכות ובשטחים פרטיים לחניה. אופי השכונה: פעילות המעון מייצרת רעש והתקהלות שאינם תואמים את אופי רחוב המגורים.
8	משה אוריאן - אשכול לוי 63ב, תל אביב - יפו 6936148	קרבה פיזית ורעש: חלון הסלון משקיף ישירות לחצר המעון. כל פעילות (בכי, שירה, משחקים) נשמעת בבירור בתוך הדירה ופוגעת באיכות החיים. מפגעים קיימים: טענה כי כבר כיום קיים "אוהל קונסטרוקציה" בחצר המשמש לפעילות ויוצר רעש מתמשך.
9	נטלי קורם -	חסימת חניה פרטית: הורים מגיעים לשטח הפרטי שבין הבניינים וחוסמים את החניה באופן שיטתי. צוין כי לעירייה אין יכולת אכיפה (מתן דוחות) בשטח זה מכיוון שאינו מסומן ככחול-לבן.
10	ענת קנולר - גלבוע אמיר 21, תל אביב - יפו	חסימת שביל משותף: הורים עוצרים "רק לרגע" בשעות הלחץ וחוסמים את שביל הגישה המשותף לשלושה בניינים, מה שמונע מדיירים לצאת לעבודה בזמן.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. עם זאת, בדיון בהתנגדויות נמסר כי מרבית הילדים בגנים גם כך לא מגיעים ברכבים אלא עם עגלות וכי בגן פשוט לגדול הילדים לומדים במרחק של עד קילומטר מהגן וחלקם בבניין עצמו.	מומלץ לא לקבל
2	לא נדרש רישיון עסק. ניתן היתר להפעלת מעון יום, בכפוף להוראות חוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות. מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. תשתיות ביוב ומים באזורי מגורים מתוכננות מראש לטפל בעומסים משתנים, כולל פעילות מוסדות ציבוריים קטנים כמו גני ילדים. הפעלת גן ילדים, שכולל מספר מוגבל של ילדים וצוות, אינה צפויה לייצר עומס משמעותי או לחרוג מהקיבולת התכנונית של התשתיות הקיימות. הפעלת גן ילדים אינה צפויה להוביל להגברת תדירות פינוי אשפה באופן חריג או ליצירת	מומלץ לקבל חלקית

	מטרדי ריח משמעותיים. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00.	
3	גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00.	מומלץ לקבל חלקית
4	גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00. מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לקבל חלקית
5	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה, ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל
6	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל
7	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. זמני התנועה הערה, אינם מתמשכים לאורך היום ואין בעומס נקודתי למנוע הקמת גן ילדים.	מומלץ לא לקבל
8	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים. גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה ומהווה צורך חיוני וחשוב בשכונות מגורים. בנוסף יש להדגיש שאין מניעה לאשר 2 גני ילדים באותו בנין מכוח סעיף 151/ב לחוק ועל זה עמד בית המשפט בעניין של תיק אחר בכתובת שונה.	מומלץ לא לקבל
9	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל
10	מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה וההתנהלות הציבורית תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים הרלוונטיים.	מומלץ לא לקבל

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

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, במידה והועדה תחליט לדחות את ההתנגדויות,
לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום, עבור 36 פעוטות, בדירת הגן הדרומית בקומת הקרקע בלבד.

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	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור שימוש מעון ילדים בקומת המרתף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון צוות התנגדויות
משתתפים מצד המתנגדים: חגית שפרן (לוי אשכול 61).

משתתפים מצד המבקשים: ירדן מורגן - המבקשת אשתו - שיר מורגן, יהודה דהן - המבקש.

חגית שפרן: במתחם 3 בניינים, פינת אמיר גלבוע, יש שביל שמוביל מאמיר גלבוע ו2 ירידות ל-3 בניינים, צד אחד ירידה ל2 חניונים וצד השני כניסה לחנייה ללוי אשכול 63, הטענה שבשעות הלחץ של בוקר ואחר הצהריים, כאשר מביאים את הילדים, יש לחץ בשביל, יש חסימות בירידה לחניון. חוסמים עם הרכבים בשביל, בין 2 הירידות חונים 2 מכוניות בבוקר ואחרי הצהריים, אין שום התייחסות.
ירדן מורגן: אנחנו כבר 3 ששנים מפעילים את הפעוטון, ככל שאנחנו מצליחים לרשום ילדים לגן, אפשר לראות ש-80% הם גרים עד 1000 מטר מהגן, ובערך 50% גרים עד 500 מטר, 6 משפחות שגרות בלוי אשכול 63 מביאים את הילדים לגן. גם אם יש אנשים שמגיעים עם רכב זה מסתכם ב-5-6 משפחות.
יהודה דהן: אני בעלה של נאוה דהן, בעלת הגן. אנחנו מפעילים את הגן כבר כ-10 שנים. ההורים אצלנו מגיעים מהשכונה. רשומים אצלנו כ-25 ילדים בגן.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 30-26-0003 מתאריך 24/08/2026

בהמשך להתנגדויות שהוגשו נקבע דיון בצוות התנגדויות, הודעות הדבר הדיון בצוות ההתנגדויות נשלחו למתנגדים.
בדיון נכחו המבקשים ומתנגדת מרחוב אשכול לוי 61, יתר המתנגדים לא התייצבו לדיון.
טענת המתנגדת התמקדה בעיקר בנושא של חניה של באי הגן בשביל הכניסה למבנן ובתשובה לכך הציגו המבקשים תמונות לפיהם הוצבו על המדרכה אבני בטון עגולים אשר לטענת המבקשים מונעים את עצירת הרכבים.
המבקשים ציינו כי במקום ישנה עצירה של רכבים שאינם שייכים לגן, כגון חברות שליחויות וכדומה.
כמו כן, המבקשים ציינו כי לאור הערות הועדה בעבר, מרבית ההורים הרשומים הם מהסביבה הקרובה ואף מהבניין עצמו ומגיעים רגלית.

לאור, המפורט צוות ההתנגדויות ממליץ על אישור הבקשה לתקופה של שנתיים, לאור כך שמדובר בגן הראשון שנפתח בבניין ושהינו ותיק, לאחר תום התקופה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

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

לאחר שמיעת את ההתנגדות ,לאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים, לאור כך שמדובר בגן הראשון שנפתח בבניין הנדון ושהינו ותיק, לאחר תום התקופה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

מידע: רישוי: 26-0696 ת.בניין: 2106-063

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ליאור שפירא: לאחר ששמענו את ההתנגדויות אנחנו מאשרים לתקופה של שנה אחת את הגן החדש. ותקופה של שנתיים את הגן הותיק יותר וככל שתוגש בקשה על ידי הגן החדש בתום השנה, אנחנו נעשה את הדיפרניטציה וניתן לו לתקופה ארוכה יותר. אם בעתיד יתגלה שיש בעייה בבניין כתוצאה מכך שפועלים 2 גני ילדים נוכל להקטין את המטרד אם במידה ויהיה כזה. אותה החלטה בלוי אשכול 63 א' מדובר באותו בניין.

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאחר שמיעת את ההתנגדות ,לאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים, לאור כך שמדובר בגן הראשון שנפתח בבניין הנדון ושהינו ותיק, לאחר תום התקופה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

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	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור שימוש מעון ילדים בקומת המרתף

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

כתובת	**ירמיהו הנביא 31**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/21, 6963/22	**תיק בניין**	0199-031
מס' תב"ע	2052א, 3616א, 58, ע1, תמ"מ2/5	**שטח המגרש**	287.00

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 30.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 30.08.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -9.8.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 1000 מ - 13.8.26</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 23 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 100 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
25.66 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 22.33 מקומות עבור מגורים ו - 2 מקומות עבור המסחר
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
23 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 22.33 מקומות עבור מגורים ו - 2 מקומות עבור המסחר
0 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
23 מקומות חניה לאופניים במרתף

חסר:
25.66 מקומות מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
1 מקום לאופנועה

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

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

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 23.06.2026

בבית משותף, ובו מ 22 עד 26 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 51 - 100 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים:
1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

תחנת אשפה מאושרת

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.08.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 12,006.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8,506.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה.
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 23.06.2026

תחנת אדריכל מאושרת
המלצה: לתת היתר

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

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

עצים

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

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, לאחר שהוחלט לשוב ולדון בבקשה במסגרת החלטת הוועדה המקומית מיום 05/08/2026, בעקבות שינוי במספר יחידות הדיור.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה הנדונה הוגשה במקור עם 22 יח"ד, אך לאחר שהובהר לעורכת הבקשה כי לא ניתן להמליץ על פתרון חניה במגרש, בוטל מרתף החניה, התווספה יח"ד נוספת בקומת הקרקע עם שטחים נילווים במרתף, והומלץ לקבוע השתתפות בקרן חניה עבור 22 יח"ד, בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחניה של מכון הרישוי כפי שניתנה במקור.
אף על פי כן, לאחר טעינת בקשה מתוקנת ללא תכנון של מרתף החניה ועם יחידת הדיור הנוספת בקומת הקרקע, לא עודכן נספח התנועה והחניה, ונותרה חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי המתייחסת ל-22 יח"ד ולא 23 כפי שהתבקש.

נוכח האמור, הבקשה נבחנה מחדש ע"י מכון הרישוי- תנועה וחנייה וניתנה חוות דעת מתוקנת המובאת מטה.
בהתאם למדיניות: ככל שבמועד אישור המדיניות (18.3.26) קיימות בקשות להיתר שטרם ניתנה בהן החלטה, שיצא להן תיק מידע המאפשר גישה לחניה מהרחוב המסחרי/ מחזית מסחרית, בקשות אלו יבחנו באופן נקודתי בחו"ד תכנונית פרטנית כחלק מהמלצת מה"ע לבקשה להיתר.
לאחר בחינה תכנונית של הרחוב והיתרי הבניה שנמסרו במהלך השנים, הוחלט בצוות התכנון לאחר מספר התייעצויות לא להמליץ על החניה המתוכננת ולפיכך התאפשר תיקון ההגשה וביטול החניה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה ל:
1. איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 6963.
2. הריסת 2 בנייני מגורים ומסחר בקרקע, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות בני 3 קומות וקומות גג חלקיות מעל מקלטים במרתף הכוללים 3 חנויות ו- 12 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בשטח חלקה מאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד, הכוללים:
בקומת מרתף (-2): חדר טרפו וחדר חשמל.
בקומת מרתף (-1): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

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

4. לאשר פתרון חנייה עבור 25.66 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#	התנאי
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.. ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה). כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616'. ד. הדירות בקומת הקרקע לא יפוצלו בעתיד
3	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,006.00 ₪.
10	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.
11	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
13	הריסה בפועל של כל החורג.
	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
17	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

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

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

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

בכתובת ירמיהו 33:
הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י 4 מבעלי הזכויות (בשלמות), נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה - רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	
קווי בניין: **קדמי דרומי לרח' ירמיהו:** **צדדי צפוני:** **צדדי דרומי:** **אחורי:**	 4.00 מ'. 2.50 מ'. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	 4.00 מ'. 2.50 מ'. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	28.1%, בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מסחר, מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם למותר בתכנית.	
קומה מסחרית חזית קדמית קומת הקרקע	שקופה ושאינה בולטת ממישור חזית הבניין. פיר לארובות אוורור.	בהתאם להוראות התכנית. מינדוף מסחר עובר דרך פיר בלובי הקומתי עד לגג העליון.	
צפיפות מס' יחידות מותר:	לפי מקדם צפיפות של 65 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1942 מ"ר) = 30 יח"ד.	22 יח"ד, בהתאם למותר בתכנית.	
גובה קומה:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית: עד 3.30 מ'	4.40, בהתאם למותר בתכנית. 3.30 מ' בין רצפות, בהתאם למותר בתכנית.	

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

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

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות. בהתאם למותר בתכנית.	
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות).	3.20 מ' בקומה 1-. 2.60 מ' בקומה 2-.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בקומת מרתף (-2): חדר טרפו וחדר חשמל. בקומת מרתף (-1): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים בבעלות פרטית.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (22) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	16 מחסנים בבעלות פרטית. בהתאם להוראות התכנית.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחים חדירי מים. ברחובות בייעוד מסחרי, ניתן להמליץ עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש.	לפי חישוב עורך הבקשה: 74 מ"ר עבור חלחול מי הגר עילי, המהווים 13% משטח המגרש. בהתאם להוראות התכנית (רחוב בייעוד מסחרי).	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
שטח המצללה	כן	מוצעת מצללה בשטח של עד 20 מ"ר, בהתאם למותר.
פיתוח שטח /גדרות	כן	הוצגה פריסת גדרות. גובה הגדרות בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
מפלס כניסה קובעת	כן	0.10 מ' מעל מפלס הרחוב. בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.

הערות נוספות:

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

התנגדויות

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

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

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

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 21.07.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.07.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -2.7.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 1000 מ - 16.6.26</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 22 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 100 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
24.33 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 22.33 מקומות עבור מגורים ו - 2 מקומות עבור המסחר
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 22.33 מקומות עבור מגורים ו - 2 מקומות עבור המסחר
0 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
22 מקומות חניה לאופניים במרתף

חסר:
24.33 מקומות מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:
לפי מדיניות 9158 (כניסות לחניות ברחובות מסחריים) רחוב ירמיהו נכללת במדרג 1 .
ברחובות המסומנים בטבלה במדרג 1, לא תותר כניסה לחניה מחזית הרחובות .
פתרון לדרישת התקן חניה לרכב פרטי יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

מידע: 24-01091 רישוי: 25-0159 ת.בניין: 031-0199
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **24.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 23.06.2026
מוצגים חדרי אשפה ובהם עגלות.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.08.2024
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 12,006.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,506ש"ח

סכמת חלחול: תקינה.
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 23.06.2026
תחנת אדריכל מאושרת
המלצה: לתת היתר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 19.08.2024
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.
המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

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

חו"ד פיקוח

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

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 09.09.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 29.08.2024)
נדרש תאום לפני היתר
לא הוכנה תצ"ר. נדרש הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 22-21, יש להשלים אישור לפני החלטת ועדה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקות 21,22 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן בצהוב להריסה הקיר החורג לחלקה 16 בגוש 6963 בייעוד מבנה ציבור.
סומן תחום זיקת הנאה בקומת הקרקע ובחתך 2-2
סומנה גדר בגובה 1.5מ' בגבול חלקת מבנה הציבור בקומת הקרקע ובחתך 2-2.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

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

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה,

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

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

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

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

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

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

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

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.

#	תנאי
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
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	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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה). כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616'.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 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 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.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
11	הריסה בפועל של כל החורג. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
15	אישור רשות הכבאות
16	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שמעון ברנשטיין: להוציא את הבקשה מסדר היום.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

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

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר את הבקשה ל:
1. איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 6963.
2. הריסת 2 בניני מגורים ומסחר בקרקע, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות בני 3 קומות וקומות גג חלקיות מעל מקלטים במרתף הכוללים 3 חנויות ו- 12 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בשטח חלקה מאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד, הכוללים:

בקומת מרתף (-2): חדר טרפו וחדר חשמל.
בקומת מרתף (-1): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

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

4. לאשר פתרון חנייה עבור 25.66 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

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

#	תנאי
	התקפים.
4	**ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.**
5	**פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.**
6	**מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.**
7	**יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.**
8	**דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**
9	**לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.**
10	**בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל**
11	**מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.**

תנאים להתחלת עבודות

#	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.**
4	**אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.**
5	**מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**
6	**הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.**
7	**ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**
8	**הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה**
2	**הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.. ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה). כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616'. ד. הדירות בקומת הקרקע לא יפוצלו בעתיד**

#	תנאי
3	**רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.**
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	**מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.**
7	**יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**
8	**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.**
9	**תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,006.00 ₪.**
10	**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.**
11	**הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**
12	**רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.**
13	**הריסה בפועל של כל החורג. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.**
14	**רישום סופי של התצ"ר בטאבו.**
15	**אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.**
16	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
17	**בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011**

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0504	**תאריך הגשה**	05/03/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה, תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה**	

כתובת	**ירמיהו הנביא 39, זכריה 2**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/26	**תיק בניין**	0199-039
מס' תב"ע	191, 2052א, 3616א, 58, ע1	**שטח המגרש**	513.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורות - ירמיהו 39 ת"א בע"מ	מרגלית 1, שמשית 1790600
בעל זכות בנכס	שלומית כהן	ירמיהו הנביא 39, תל אביב - יפו 6259429
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירון רפפורט	מונטיפיורי 15, רעננה 4333515
מורשה חתימה מטעם המבקש	יובל וולפרט	מרגלית 1, שמשית 1790600

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 4 חנויות ו-11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 4 חנויות ו-22 יח"ד, הכולל:
ב-2 קומות המרתף: מכפילי חניה מתרוממים מעל הקרקע, הכוללים 3 מקומות חניה, חניות לאופנועים, חללים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף.
בקומת מרתף 2-: מחסנים דירתיים.
בקומת מרתף 1-: שטחים נילווים לחנויות וליח"ד מקומת הקרקע, חדר טרפו וחדר אופניים.
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 4 חנויות ויח"ד אחת.
בקומות 1-5: 4 יח"ד עם ממ"ד אשר לשלוש מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.
בקומה 6 (ק' גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים.
בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת, פירי שחרור עשן, משטחים מרוצפים, שבילי גישה לבניין, מכפילי חניה מתרוממים מהקרקע במרווח הצדדי צפוני ומתקני תשתית.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 4 חנויות ו-11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		742	1958	הקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל: בקומת המרתף: מקלט. בקומה א': 4 חנויות ו-2 יח"ד. בקומות ב'-ג': 4 יח"ד בכל קומה. בקומת הגג החלקית: יח"ד אחת וחדר כביסה. סה"כ: 4 חנויות ו-11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה מבקש הבקשה וכן אחת מבעלי הזכויות בנכס. **נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

בניה חדשה - רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	
קווי בניין: **קדמי דרומי לרחוב ירמיהו הנביא:** **קדמי מערבי לרחוב זכריה:** **צדדי צפוני:** **צדדי מזרחי:**	4.00 מ'. 3.00 מ'. (4.00 מ' לפני הפקעה). 2.50 מ'. 2.50 מ'.	4.00 מ'. 3.00 מ'. 2.50 מ'. 2.50 מ'.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	29.89%, בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מסחר, מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם למותר בתכנית.	
קומה	שקופה ושאינה בולטת	בהתאם למותר בתכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מסחרית חזית קדמית קומת הקרקע	ממישור חזית הבניין. על המשך החזית, שאינה מסחרית, להיות בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין. פיר לארובות אוורור.	לא הוצגה נסיגה בחזית הקדמית רח' זכריה בחלק שאינו מסחרי. לא מוצג מינדוף מסחר.	לא הוצגה נסיגה בחזית הקדמית רח' זכריה בחלק שאינו מסחרי. לא הוצג מנדוף מסחר.
צפיפות מס' יחידות מותר:	לפי מקדם צפיפות של 65 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1670 מ"ר) = 26 יח"ד.	23 יח"ד, בהתאם למותר בתכנית.	
גובה קומה:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית: עד 3.30 מ'.	4.75, בהתאם למותר בתכנית. 3.15 מ' בין רצפות, בהתאם למותר בתכנית.	
קומת גג חלקית: **נסיגות ממעקה הגג:** **לחזית:** **גובה הבנייה:** **כולל מתקנים טכניים:** **בינוי:**	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' בחזית ברח' ירמיהו. 2.00 מ' בחזית ברח' זכריה. עד 4.35 מ'. עד 4.35 מ'. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.	
מרפסות גזוזטרה: נסיגה מקו בניין קדמי דרומי לרחוב ירמיהו הנביא:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי מערבי לרחוב זכריה:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'.	
ממוצע שטח:	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (276 מ"ר).	סך שטח המרפסות הממוצע הינו 7.18 מ"ר למרפסת (סה"כ 165 מ"ר).	
שטח מקסימלי:	לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד.	בהתאם להוראות התכנית.	
מצללה:	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	1.20 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
	3.00 מ' כולל גובה קורה.	3.40 מ'. לא בהתאם להוראות התכנית.	0.40 מ'.
מזגנים:	לכל דירה: בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין.	לא מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתכוננות, בקומת הקרקע ובדירות הכלואות בין 2 חזיתות קדמיות. לא בהתאם להוראות התכנית.	לא מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתכוננות.
מסתורי כביסה:	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	לא מוצעים מסתורי כביסה לכל יח"ד המתכוננות, בקומת הקרקע ובדירות הכלואות בין 2 חזיתות קדמיות. לא בהתאם להוראות התכנית.	לא מוצעים מסתורי כביסה לכל יח"ד המתכוננות.
מתקנים סולאריים:	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	18 מתקנים סולאריים עבור 23 דירות ויחידות מסחר על הגג העליון. צורף אישור יועץ אינסטלציה.	
	גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.	דרך גרעין המדרגות המשותף.	
מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.	- אישור רשות נחל הירקון.	- ניתן אישור רשות נחל הירקון.	
	- אישור רשות הניקוז.	- ניתן אישור רשות הניקוז.	
	- נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית).	- צורפה חוו"ד הידרולוג בהתאם לנדרש.	
	- כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל	- לא צורף כתב התחייבות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מיקום המגרש בתחום זה. - רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור.		

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות. בהתאם למותר בתכנית.	
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות).	3.00 מ' בקומה 1-. 2.65 מ' בקומה 2-. בהתאם למותר בתכנית.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	ב-2 קומות המרתף: מכפילי חניה מתרוממים מהקרקע, הכוללים 3 מקומות חניה, חניות לאופנועים, חללים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף. בקומת מרתף 2-: מחסנים דירתיים. בקומת מרתף 1-: שטחים נילווים לחנויות וליח"ד מקומת הקרקע, חדר טרפו וחדר אופניים.	- אין אפשרות לתכנן מכפילי חניה.
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (23) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	13 מחסנים בבעלות פרטית. שטחם של חלק מהמחסנים עולה על 12 מ"ר. לא בהתאם להוראות התכנית.	לא צויין שהמחסנים הינם דירתיים.
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחים חדירי מים. ברחובות בייעוד מסחרי, ניתן להמליץ עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש.	לפי חישוב עורך הבקשה: 150 מ"ר עבור חלחול מי הגר עילי, המהווים 29.98% משטח המגרש. - בחזיתות קדמיות סומנו שטחים מרוצפים כשטחי חלחול, כך שלא ניתן לדעת את שטחי החלחול האמיתיים.	- בחזיתות קדמיות סומנו שטחים מרוצפים כשטחי חלחול.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	גודל החצר האנגלית הינו 19.7 מ"ר. לא בהתאם למותר.
שטח המצללה	X		מוצעת מצללה בשטח של עד 30 מ"ר, בהתאם למותר.
פיתוח שטח /גדרות	X		הוצגה פריסת גדרות. גובה הגדרות בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
מפלס כניסה קובעת	X		0.33 מ' מעל מפלס הרחוב. בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
מסתורים	X		בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.65 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מזגנים		X	לא מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון.
דודי אגירה	X		הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה – בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.
חצרות אנגליות		X	חצרות אנגליות בקומת המרתף בשטח העולה על 10 מ"ר.

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616א'- אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה).
הערות:
1. בתאריך 30/6/2026 התקיימה בכתובת פגישה תיאום לפני ועדה, בהשתתפות עורך הבקשה, היזמים, יועץ התנועה בפרוייקט, נציגי הרישוי ומכון הרישוי.
במהלך הפגישה הובהר לעורך הבקשה והיזמים כי אין אפשרות לתכנן מכפילי חניה בבניה חדשה, וכי אין אפשרות להמליץ על פתרון שבו רק 3 דיירים מקבלים מקומות חניה בבניה חדשה.

2. לא התבקשה הקלה מהוראות תכנית 3616א' ותכנית ע'1 עבור מכפילי החניה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 31.08.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ונמצאו ליקויים בתחנות תנועה וחניה ואשפה
תיקון הליקויים כרוך בשינוי של תוכנית הבקשה להיתר, ולכן לא נוכל להמליץ לוועדה לאשרה.
יש להמתין לסיום הבדיקה המרחבית במחלקת הרישוי ולקבל ממהנדס הרישוי הנחיות להמשך התהליך. לאחר ביצוע כל העדכונים שנדרשו גם במחלקת הרישוי וגם במכון הרישוי, יש לטעון תוכנית אדריכלית ולשלוח למכון הרישוי פנייה מסוג "בירור לפני ועדה בנוגע לחוות דעת לוועדה".

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 12.11.2025
<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.9.25 ותכנית אדריכלית מ - 15.1.25</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 23 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 81 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
24.95 מקומות חניה לרכב פרטי

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

מתוכנן:
3 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה ברצועת צד הצפוני של המגרש
0 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
23 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף ובמחסנים פרטיים
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חוות דעת:
1. לא ניתן לאשר בבניין חדש הסדר חניה ע"י מכפילי חניה ולא ניתן למקם מכפילי חניה זה אחר זה בניגוד להנחיות המרחביות - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה.
2. לא ניתן לאשר הסדר חניה מטעמי בטיחות - גישה כלי רכב לחניה וממנה מתוכננת ביחד עם גישה הולכי רגל לחדר אשפה וחדר גז , לכן יציאה ברברס מהחניה ללא שדה ראיה מסכנת הולכי רגל .

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 31.08.2026
חוות דעת בהתאם לתכנית המעודכנת במוצג 2500 מתאריך 20/8/2026

בבית משותף, ובו מ 22 עד 26 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

מסחר מלבד בתי אוכל בשטח של 51 - 100 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים:
1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

יש להציג חדר אשפה המאפשר במידותיו את שינוע כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. ניתן לבחון אפשרות להמרה של 3 כלי אצירה כחולים בנפח של 360 כ"א ליטר לכלי אצירה כחול אחד בנפח 1100 ליטר.

המלצה: לא ניתן לאשר כפי שהוגש

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 23.09.2024
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 1, 2 מסוג פיקוס השדרה נטועים בשטח המיועד להפקעה ומאושרים לכריתה ע"י אגף שפ"ע בתנאי של הפקדת ערך חליפי. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 5,443.76 ₪.

מידע: 23-00418 רישוי: 25-0504 ת.בניין: 039-0199
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,343.76 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 31.08.2026
תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 20/08/2026

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.08.2024
עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה 21-1368 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך22.1.20 (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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרה	5.00	19.00	2.00	כריתה	2,721.88
2	פיקוס השדרה	2.00	19.00	2.00	כריתה	2,721.88
3	גויאבה מצוי	3.00	15.00	3.00	שימור	
4	גויאבה מצוי	3.00	16.00	3.00	כריתה	
5	קופניון אנקרדי	6.00	27.00	5.00	שימור	5,496.53
6	קופניון אקרדי	6.00	27.00	5.00	שימור	5,496.53
7	קופניון אנקרדי	6.00	31.00	5.00	שימור	7,245.77

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 03.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 14.10.2024)
המלצה לתת היתר
אושרה תצ"ר בשנת 2020 במסגרת בקשה 23065, יש להאריך תוקף התצ"ר ולרשום בטאבו.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 27.04.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 26 בגוש 6963 בבעלות פרטית
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

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

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית הבקשה שהוטענה במגירה 2500

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה.

<u>תנאי לגמר:</u>
1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 07.11.2024)
המלצה לתת היתר
.

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. פתרון חניה לא אושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי שכן:
א. לא ניתן לאשר בבניין חדש הסדר חניה ע"י מכפילי חניה מתרוממים ולא ניתן למקם מכפילי חניה מתרוממים בזה אחר זה בניגוד להנחיות המרחביות - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה.
ב. לא ניתן לאשר הסדר חניה מטעמי בטיחות - גישה כלי רכב לחניה וממנה מתוכננת ביחד עם גישה הולכי רגל לחדר אשפה וחדר גז, לכן יציאה ברוורס מהחניה ללא שדה ראיה מסכנת הולכי רגל.
ג. מדובר על מכפיל חניה מתרומם מעל פני הקרקע הנוגד תכנית והנחיות מרחביות.
ד. לא התבקשה הקלה מהוראות תכנית 3616א' ותכנית ע'1 עבור מכפילי החניה.
2. הבקשה סורבה ע"י תחנת אשפה במכון הרישוי שכן:
א. לא הוצג חדר אשפה המאפשר במידותיו את שינוע כלי האצירה, מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה אשר יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
ב. לא הוצגו השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה).
ג. לא הוצג מפרט האשפה המלא ע"ג התכנית הראשית.
ד. לא הונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש, עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3. הבקשה סורבה ע"י תחנת אדריכלות במכון הרישוי שכן:
א. מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לא הוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, והופנו כלפי הרחוב.
ב. פילר המים הינו במרחק של פחות מ-1 מטר מהרחוב.
ג. רצועת הגינון הקדמית שהוצגה לכיוון רחוב זכריה הינה צרה מדי.
4. מכפילי החניה שהוצגו באים על חשבון שטחים ירוקים ומחלחלים ואינם משאיר שטחי גינון.
5. מדובר בתכנון בבניין חדש שנדרש לספק 25 מקומות חניה, אך מבקש פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה כאשר 2 מקומות יהיו במכפילים תת קרקעים ומקום חניה נוסף מעל הקרקע בטור לפני/אחרי מכפיל החניה התת קרקעי כאשר הפתרון המבוקש חוסם מעבר לפחי אשפה.
6. בחזית הקדמית לרחוב זכריה לא הוצגה רצועה מפולשת בחלק שאינו מסחרי.
7. גודל החצר האנגלית עולה על הגודל המותר בתקנות - 10 מ"ר.

8. גובה הפרגולה בקומת הגג החלקית עולה על המותר בתכנית - 3 מ'.
9. הפרגולה אינה נראית בתכנית קומת הגג החלקית אלא רק בתכנית קומת הגג העליון.
10. לא צורף כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום פשט הצפה.
11. בסכמת החלחול סומנו משטחים מרוצפים כמחלחלים, ולכן סכמת החלחול לא מציגה את אחוזי החלחול הנכונים.
12. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:
א. לא סומן חץ צפון בתכניות.
ב. בקומה 2- הוצג תכנון של מחסנים מבלי שניתנה התייחסות באם מדובר במחסנים דירתיים או משותפים המיועדים לכלל דיירי הבניין.
ג. לא הוצג פרט פרגולה.
ד. לא הוצג איוורור מאולץ לחדרי רחצה פנימיים.
13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות מכון הרישוי כמפורט לעיל, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא אשר את הבקשה.
14. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במערכת הרישוי לעורכת הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

שמעון ברנשטיין: זו בקשה להריסה ובנייה מחדש לפי תוכנית הרובע, ההמלצה היא לא לאשר את הבקשה כי בעצם מתכננים פה רק 3 מקומות חנייה במכפיל שזה בעצם פתרון שאנחנו לא מאשרים אותו כי הם ביקשו להשאיר רק 3 מקומות חניה, רק לטובת דירת הפנטהאוז, מדובר בעצם על מכפילים שזה מתקנים שמתרוממים מעל הקרקע וזה נוגד הנחיות מרחביות וגם לא פורסמה הקלה לכך לכן ההמלצה היא לא לאשר זה.
ליאור שפירא: חוות דעת הצוות בהחלט פתרון לחנייה כפי שהוצע לא מקובל עלינו לכן אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. פתרון חניה לא אושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי שכן:
א. לא ניתן לאשר בבניין חדש הסדר חניה ע"י מכפילי חניה מתרוממים ולא ניתן למקם מכפילי חניה מתרוממים בזה אחר זה בניגוד להנחיות המרחביות - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה.
ב. לא ניתן לאשר הסדר חניה מטעמי בטיחות - גישה כלי רכב לחניה וממנה מתוכננת ביחד עם גישה הולכי רגל לחדר אשפה וחדר גז, לכן יציאה ברוורס מהחניה ללא שדה ראיה מסכנת הולכי רגל.
ג. מדובר על מכפיל חניה מתרומם מעל פני הקרקע הנוגד תכנית והנחיות מרחביות.
ד. לא התבקשה הקלה מהוראות תכנית 3616א' ותכנית ע'1 עבור מכפילי החניה.
2. הבקשה סורבה ע"י תחנת אשפה במכון הרישוי שכן:
א. לא הוצג חדר אשפה המאפשר במידותיו את שינוע כלי האצירה, מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה אשר יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
ב. לא הוצגו השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה).
ג. לא הוצג מפרט האשפה המלא ע"ג התכנית הראשית.
ד. לא הונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש, עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3. הבקשה סורבה ע"י תחנת אדריכלות במכון הרישוי שכן:

א. מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לא הוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, והופנו כלפי הרחוב.

ב. פילר המים הינו במרחק של פחות מ-1 מטר מהרחוב.

ג. רצועת הגינון הקדמית שהוצגה לכיוון רחוב זכריה הינה צרה מדי.

4. מכפילי החניה שהוצגו באים על חשבון שטחים ירוקים ומחלחלים ואינם משאיר שטחי גינון.

5. מדובר בתכנון בבניין חדש שנדרש לספק 25 מקומות חניה, אך מבקש פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה כאשר 2 מקומות יהיו במכפילים תת קרקעים ומקום חניה נוסף מעל הקרקע בטור לפני/אחרי מכפיל החניה התת קרקעי כאשר הפתרון המבוקש חוסם מעבר לפחי אשפה.

6. בחזית הקדמית לרחוב זכריה לא הוצגה רצועה מפולשת בחלק שאינו מסחרי.

7. גודל החצר האנגלית עולה על הגודל המותר בתקנות - 10 מ"ר.

8. גובה הפרגולה בקומת הגג החלקית עולה על המותר בתכנית - 3 מ'.

9. הפרגולה אינה נראית בתכנית קומת הגג החלקית אלא רק בתכנית קומת הגג העליון.

10. לא צורף כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום פשט הצפה.

11. בסכמת החלחול סומנו משטחים מרוצפים כמחלחלים, ולכן סכמת החלחול לא מציגה את אחוזי החלחול הנכונים.

12. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:

א. לא סומן חץ צפון בתכניות.

ב. בקומה 2- הוצג תכנון של מחסנים מבלי שניתנה התייחסות באם מדובר במחסנים דירתיים או משותפים המיועדים לכלל דיירי הבניין.

ג. לא הוצג פרט פרגולה.

ד. לא הוצג איוורור מאולץ לחדרי רחצה פנימיים.

13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות מכון הרישוי כמפורט לעיל, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא אשר את הבקשה.

14. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במערכת הרישוי לעורכת הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0821	**תאריך הגשה**	27/04/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**שלומציון המלכה 4**	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/504	**תיק בניין**	0491-004
מס' תב"ע	179, 2710, 3729א, 50, בי, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38, תמ"מ2/5	**שטח המגרש**	504.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזת בית נדל"ן בע"מ	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
בעל זכות בנכס	אהובה קינר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	גד קינר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	יהושע אוסקר זהר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	משה ענבר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	איריס ברנט	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	שלומית ענבר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	אסף גוטרמן	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	איתי קפלן	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	רחל שפר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	מרדכי שפר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	ברכה מזר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	מאירה זהר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	חדוה ענבר	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	אוליבר דן מישל	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	יונתן גורפונג	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	ולרי קליפה	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
בעל זכות בנכס	מלכת שלום ציון 4 בע"מ	שלומציון המלכה 4, תל אביב - יפו 6226702
עורך ראשי	בן נון אלון	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שחר מזרחי	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

1. חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית ,מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
בקומת המרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות פתח שירות במרווח עורפי.
בקומות הקיימות 0-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, הרחבת גרעין מדרגות הכללי של הבניין לעורף והרחבת שטחי 2 מתוך 3 דירות קיימות בהיתר בכל קומה, בתוספת ממ"ד בעורף ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית (לכל אחת מ- 2 הדירות).
על הגג הקיים(קומה רביעית): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה חדשה בהיקף הקומות שמתחת,

המכילה 3 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון), מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת
הקמת קומה חמישית מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
קומה שישית חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.
בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית מזרחית, הסדרת נישה לאצירת אשפה ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, הצמדת חצרות פרטיות במרווחי צד ועורף ל- 2 דירות קרקע קיימות בהיתר.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בקרן חניה .

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ומרתף וחדרי יציאה לגג.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		221	9.6.1954	היתר מקורי: הקמת בנין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, המכיל: 2 יח"ד בקומת הקרקע ובקומות א- ג': 3 יח"ד בכל קומה, סה"כ 11 יח"ד.
		3-971011	18.11.1997	הקמת חדר יציאה לגג בחלק הצפוני המוצמד לדירה בקומה עליונה, באמצעות מדרגות עלייה בין מפלסים עם מרפסת גג מוצמדת (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מעץ).

בעלויות:

הנכס רשום כבניין המכיל 11 תתי חלקות, ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "אחוזת בית נדלן בע"מ" וכן, בעלי הזכויות בנכס באמצעות מיופה כוחם עו"ד יואב זהבי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. שתי תתי חלקות לא חתמו. **נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות**

מידע: 23-01289 רישוי: 25-0821 ת.בניין: 004-0491

תוספות בניה התאמה לתב"ע: 3729א', רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 וקומת גג חלקית	השלמת קומה ותוספת קומה וקומה חלקית	ראה הערה מס' 1
קווי בניין:			
קדמי :	4.00 מ'	2.40 מ' ניתן לאשר בהתאם לבניה קיימת	
אחורי :	5.00 מ'	3.30 מ' עד מסתור כביסה + 70 ס"מ עד בניה קיימת .	
צדדי מע':	3.00 מ'	2.85 מ' + 15 ס"מ חיזוק	
צדדי מז' :	3.00 מ'	2.60 מ'+20 ס"מ חיזוק+ 10 ס"מ בניה קיימת	
קווי בניין לממ"דים			
צדדי מע' :	2.0 מ' צדדי	2.0 מ'	
צדדי מז':	2.0 מ' צדדי	2.88 מ'	
אחורי :	3.0 מ' אחורי	3.0 מ' בהתאם למותר .	
קו בניין למדרגות (מתחלפות עם מיקום מעלית)	תותר החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, בכפוף להוראות תא/ 2710 בתנאי שקו הבניין הצדי לא יפחת מ2- מ' מגבול ה מגרש הציידי ובצמידות ככל האפשר ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת ת או מוצעת.	מוצעת החלפת ח.מדרגות מול פיר מעלית והבלטתו לקו בניין אחורי של 3.0 מ' בהתאם למותר .	
זכויות בנייה:			
בקומת הקרקע	-תותר סגירה של קומת הקרקע למעט שטח רצועה מפולשת. בעומק 3.0 מ' שטח זה יותר להרחבת דירות קיימות/ יח"ד חדשות ושטחי רווחה לדיירי הבניין.	קומת הקרקע נותרה מבונה למעט הרצועה המפולשת בעומק 2.95 מ' +20 ס"מ חיזוק .	בהתאם למותר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות הקיימות	הרחבת דירות קיימות במסגרת קווי הבניין המותרים, עד 25 מ"ר ליחידת דיור (כולל פתרון מיגון אשר יכול לבלוט מקווי הבניין)	התוספת בקומות הקיימות הינה של כ- 14 מ"ר לשטח הממ"ד.	
בקומות התוספת	בקונטור הקומה המורחבת	בקונטור הקומה המורחבת בהתאם למותר.	
צפיפות :			
בקומת התוספת	עד מס' יח"ד בקומה טיפוסית שאושרה בהיתר = 3 יח"ד (יחידה בכל קומה)	3 יח"ד בקומה	
בקומת הגג החלקית	לפי מקדם 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית= 3 יח"ד	2 יח"ד בקומה .	
גובה קומה:	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ' (ברוטו)	3.20 בקומות קיימות 3.40 בקומה רביעית בלבד 3.30 מ'קומות חדשות	
בנייה על הגג:			
נסיגות	3.00 מ' מקו חזית קדמית	3.0 מ' כנדרש	
גובה הבניה על הגג	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	4.50 מ' כולל מעקה גג עליון	
גובה המתקנים הטכניים	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	4.50 מ' כולל הכל	
מרפסות:			
תוספת מרפסות	- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי או אחורי עד 1.6 מ'	מבוקשות מרפסות הבולטות 1.60 מ' לחזית הקדמית .	
	-בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר	בקומות הקיימות מבוקשות 2 מרפסות לחזית בצידי המרפסות הסגורות . בשטח 3.5 מ"ר כל אחת ועד 14 מ"ר ליח"ד .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סגירת מרפסות בבניינים קיימים	וממוצע 12 מ"ר לכלל המרפסות בבניין (כולל מרפסות חדשות וקיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות) -בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של החזית -המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה -אחידות גמר מרפסות בחזית הקדמית סגירת המרפסות תהיה בזכוכית בלבד	בקומות התוספת מוצעות מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות הסגורות שתחתיהן . העיצוב של המעקה המבונה בקומה 4 שונה ממעקה מסגרות בקומה 5 מעליו. המרפסות בנויות בחפיפה מלאה . כאמור מעקה שונה במרפסות הנוספות סגירת המרפסות בקומות הקיימות אחידה ומזכוכית בקומה 4 החדשה ישנה חזית של דירה כלואה ובה שקע בבטון דמוי חלון .	ניתן לאשר בכפוף להנחיות המרחביות "בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית."
מזגנים:	התקנת מזגנים על גג עליון, במרפסות פתוחות שאינן בחזית קדמית מתחת לגובה המעקה או ע"ג חזיתות הצד או האחורית במסתורים אחידים	מעבי המזגנים בקומות הקיימות בתחום מסתור הכביסה ובקומות התוספת - על הגג המשותף	
מסתורי כביסה:	-כל יח"ד חדשה מחויבת במסתור כביסה -בתוספות בנייה תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין למעט חזית קדמית וכפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין -רוחב המסתור יהיה עד 0.75 מ' לפי תקנות התכנון והבניה	מוצעים מסתורי כביסה לקומות הקיימות והחדשות בדופן האחורית של הבניין (דרומית)	
מצללות : **שטח** **מיקום**	עד 50 מ"ר או רבע משטח הגג בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות ממעקה הגג	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	בהתאם למותר	
גובה	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	בהתאם למותר	
בינוי	לא תותר בנית קירות לפרגולה	בהתאם למותר	
מתקנים טכניים:	תשתיות הבניין ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין.	בהתאם למותר	
על גג הבניין: נסיגות	נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.	בהתאם למותר	
בינוי- שטחים משותפים	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	בהתאם למותר	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	קומת מרתף שאינה קומה אלא חדר משאבות ומאגר מיים בלבד .	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה 2.32 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חדרים טכניים לתפקוד הבניין	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		
דודי אגירה	X		דודי האגירה מתוכננים למסתורים שיתווספו
חומרי גמר	X		

הערות נוספות:

1. לפי הוראות תכנית 3616א', במקרה של בניה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג). שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים – קרי (מיום 27/06/2011), ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. במסגרת הבקשה הנדונה, ניתן להמליץ על מס' הקומות המבוקשות (6 קומות וקומת גג חלקית) היות ולפי היתר בניה משנת 1997 (היתר בניה מס' 3-971011) אושרה הקמת חדר יציאה לגג ומספר קומות התוספת תואם את הוראות התכנית 3616א' התקפה.

2. הוצג כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729א'.

הבקשה נבדקה לפי תכנית מגרה 2500 מיום 4.6.2025

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 31.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 31.08.2026

חוות דעת על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-4.6.25:

<u>הבקשה כוללת:</u>
תוספת 7 יחידות דיור למבנה מגורים קיים בשטח עד 120 מ"ר.

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

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקום חניה לאופנועים
7 מקומות חניה לאופניים

<u>חסרים:</u>
7 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 7 החניות הנדרשות למילוי התקן.

<u>המלצה:</u>

מידע: 23-01289 רישוי: 25-0821 ת.בניין: 0491-004
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז (ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.06.2025

חוות דעת על פי תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-3.6.25:
בית משותף ובו 18 דירות. מוצג מסתור 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.
מאושר מסתור אשפה בשל מגבלות המגרש הבנוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 30.01.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 3 מאושר לכריתה בשל מיקמו בצמוד לבנייה המתוכננת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 8,464.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 7,064.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 04.05.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה וממשטחי תפקוד לפני המעלית בקומת הקרקע ובקומות החדשות.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

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

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.00	24.00	2.50	שימור	3,255.00
2	פיקוס השדרות	2.38	20.00	2.50	שימור	2,260.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס הגומי	12.00	48.00	10.00	כריתה	8,464.00
4	מייש דרומי	7.50	22.00	6.00	שימור	1,306.00
5	מייש דרומי	7.50	42.00	6.00	שימור	3,258.00
6	מייש דרומי	13.00	40.00	6.00	שימור	8,138.00
7	מייש דרומי	10.00	26.00	6.00	שימור	1,289.00
8	פלפלון דמוי אלה	8.00	3.00	5.00	כריתה	
9	מייש דרומי	15.00	42.00	7.00	שימור	8,973.00
11	מייש דרומי	10.00	23.00	5.00	כריתה	
12	הדר המנדרינה	6.50	18.00	4.00	שימור	824.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 17.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 15.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 15.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 504 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

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.
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 16.12.2024)
פטור
אין הערות

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

1. לאשר חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית ,מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:

בקומת המרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות פתח שירות במרווח עורפי.
בקומות הקיימות 3-0 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, הרחבת גרעין מדרגות הכללי של הבניין לעורף והרחבת שטחי 2 דירות קיימות בהיתר, בתוספת ממ"ד בעורף ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית (לכל אחת מ- 2 הדירות).
על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה רביעית חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון), מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
הקמת קומה חמישית מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
קומה שישית חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.
בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית מזרחית, הסדרת נישה לאצירת אשפה ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, הצמדת חצרות פרטיות במרווחי צד ועורף ל- 2 דירות קרקע קיימות בהיתר.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,464.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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 אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ליאור שפירא: 7 חניות מופיעות בקרן חנייה ולא 6 כפי שמופיע, אנחנו מאשרים את החיזוק את חוות דעת הצוות לחיזוק בפני רעידות אדמה ותוספת בנייה בבניין קיים של 3 קומות פלוס קומת קרקע חלקית ומרתף הוא 11 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית ,מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
בקומת המרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות פתח שירות במרווח עורפי.
בקומות הקיימות 3-0 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, הרחבת גרעין מדרגות הכללי של הבניין לעורף והרחבת שטחי 2 דירות קיימות בהיתר, בתוספת ממ"ד בעורף ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית (לכל אחת מ- 2 הדירות).
על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה רביעית חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון), מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
הקמת קומה חמישית מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
קומה שישית חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.

בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית מזרחית, הסדרת נישה לאצירת אשפה ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, הצמדת חצרות פרטיות במרווחי צד ועורף ל- 2 דירות קרקע קיימות בהיתר.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,464.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0387	**תאריך הגשה**	06/03/2023	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג**	**שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים**	

כתובת	**מאפו 6**	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6905/15	**תיק בניין**	0097-006
מס' תב"ע	3616א, 44, 9077, ע1	**שטח המגרש**	465.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורון פז	מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705
בעל זכות בנכס	דורון פז	מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 06.02.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.02.2024
הבקשה כוללת: תוספת שימוש- משרד במרתף הקיים ששטחו 68.26 מ"ר
דרישת התקן: 0.57 מקום חניה
מתוכנן: 0 - מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.

המלצה :
פתרון חלופי 0.57 להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה חיות וברדיוס עד 350 מטר מהבניה המבוקשת מתוכנן חניון ציבורי (חניון בוגרשוב ברחוב בוגרשוב 14)

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 22.10.2023
הרחבת שטח דירה, אין תוספת יח"ד - פטור.

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 14/02/24 אושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מס' 2-24-0004 הבקשה להיתר:
"1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ-68.0 מ''ר.
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תוכנית ע1, סעיף 2.ב10 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים.

קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.
3. לאשר פתרון חלופי ל 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים..."

על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר ע"י המתנגדים ובתאריך 18/11/2024 לאחר דיון בוועדת ערר ניתנה החלטה כי:
יש להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בוועדה המקומית בכדי לבחון את מהות השימוש החורג המבוקש, האם מהווה מטרד ומשך זמן השימוש החורג בנוסף המליצה וועדת הערר לערוך סיור במקום.

נימוקי הדיון הנוסף:
בתאריך 11.06.25 נערך סיור במקום בנוכחות בעל הנכס (מבקש ההיתר) והצוות המקצועי ממחלקת רישוי ופיקוח על הבנייה ונמצא כי:
השימוש החורג המבוקש בשטח 68 מ"ר בבעלות המבקש למשרד בעל מקצוע חופשי הינו עבור תמיכה טכנית למחשוב מרחוק ללא קבלת קהל ולכן יש לראות בשימוש המבוקש כמשרד למקצוע חופשי בהתאם למותר בתכנית ע'1.
החלל המשותף בקומת המרתף שופץ ע"י מבקש ההיתר לרבות המקלט המשותף, חדר השירותים ומהלכי המדרגות מקומת הכניסה למפלס התחתון של המקלט כולל התקנת תאורה ומעקה.
ממבואת הכניסה בקומת הקרקע קיימת כניסה נפרדת לחלל המשותף ע"י דלת עם מערכת אינטרקום ומפתח ברשות כל דיירי הבניין שהותקנו ע"י מבקש ההיתר ובמפלס המרתף קיימת כניסה נפרדת למשרד המבוקש.
בנוסף קיימת בכניסה הראשית לבניין מערכת אינטרקום.

תכנית ראשית:
עורך הבקשה השלים את הליקויים בתכנית הבקשה להיתר במוצג 100,
תיקן את דרישות הצוות המקצועי לרבות התאמת התכנית לתכנית ההיתר הקיים, הצגת חלונות במפלס המרתף במשרד המבוקש בחתכים ובתכנית.
חלל השירותים ומהלכי המדרגות הקיימים מוצגים באופן ברור כולל גובה הקומה והמפלסים המובילים למקלט ולמפלס התחתון של המשרד הכל בהתאם להיתר המקורי.

לאור הממצאים המפורטים נמצא כי הגישה לחללים המשותפים בקומת המרתף המקלט וחדר השירותים דרך פתח הקיים בהיתר, שנסגר עם דלת ומערכת אינטרקום שהותקנה ע"י מבקש ההיתר בכדי לאפשר גישה רק לבעלי הדירות (בעלי הנכס) לטענתו לכל דיירי הבניין ובעלי הנכסים יש מפתח לדלת.
החללים המשותפים בקומת המרתף שופצו ע"י מבקש ההיתר.
נמצא כי החללים במרתף עבור המשרד לתמיכה טכנית למחשוב מרחוק בהתאמה לתכנית שהוגשה.
מכיוון שקיימת בדלת הכניסה הראשית לבניין מערכת אינטרקום נמצא לנכון לבטל את דלת הכניסה לירידה למפלס המרתף המשותף (מקלט ושירותים) ולהשאיר את המעבר חופשי ובכך לא יהווה מפגע בעת הצורך בשעת חירום, נוכח האמור נוסף תנאי למתן היתר הבנייה.

ביום 24.8.26 נערך סיור נוסף של הצוות המקצועי ממחלקת הרישוי ויו"ר הוועדה ולא נראה שינוי ממצאי הסיור הקודם.

לאור האמור מומלץ לשוב ולאשר את הבקשה אך להגביל את תקופת השימוש ל-5 שנים לאור התנגדויות בעלי הזכויות וטענה כי השימוש המבוקש מהווה מטרד למגורים.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. **בהתאם להחלטת וועדת ערר מתאריך 18.11.24, לאחר בחינה נוספת של הבקשה על כלל ההיבטים שנדרשו בהחלטה ולאחר תיקון הבקשה בהתאם להנחיות הצוות המקצועי מומלץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן קיים למשרד לבעל מקצוע חופשי עבור שירותי תמיכה ומחשוב מרחוק ללא קבלת קהל בשטח של כ-68 מ"ר לתקופה של 5 שנים שכן השימוש המבוקש תואם את תכנית ע'1.**
2. **מומלץ לקבל חלקית את טענות המתנגדים ולדחות את יתר טענותיהם שכן:**

בהמשך להליך שהתקיים בפני ועדת הערר, הובהר כי מהות השימוש החורג המבוקש הינו משרד עבור תמיכה טכנית למחשוב מרחוק, כמו כן הובהר כי המשרד ללא קבלת קהל ולכן אופן פעילותו של המשרד המבוקש לא יגרום מטרד למגורים בבניין ואיננו צפוי להפריע לתפקוד כבניין מגורים ולכן ניתן לאשר את המבוקש לפי תכנית ע'1, יחד עם זאת, נוכח ההתנגדויות שהוגשו נמצא כי בשלב זה יש להגביל את התקופה ל-5 שנים בלבד וככל שתוגש בקשה נוספת בתום התקופה ויוגשו לה התנגדויות תבחן פעם נוספת טענת המיטרדיות.

אשר ליתר טענות המתנגדים ובהמשך לסיורים שנערכו במקום ותיקון מפרט הבקשה, לדחות את טענות המתנגדים בדבר היעדר גישה למקלט משותף בקומת המרתף, יחד עם זאת, על מנת להבטיח כי המעבר למרתף יוותר חופשי לכלל הדיירים נקבע תנאי לביטול דלת ממבואת הכניסה בקומת הקרקע לירידה למרתף המשותף. לדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר ושטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף, כמו המשרד המבוקש ללא קבלת קהל ולא יהווה עומס תנועתי על האיזור או על תשתיות הבניין.

3. **לאשר פתרון חלופי ל- 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה.**

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	ביטול דלת ממבואת הכניסה בקומת הקרקע לירידה למפלסי המרתף המשותף כדי לאפשר מעבר חופשי למקלט ולחדר השירותים. ובכדי שלא תהווה מפגע בעת הצורך ובשעת חירום.
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	משרד לבעל מקצוע חופשי עבור שירותי תמיכה ומחשוב מרחוק ללא קבלת קהל לתקופה של 5 שנים

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה:
שימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ''ר.

מצב קיים:
בניין בן 4 קומות עם חדרים על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		3/35	14/05/1957	

בעלויות:
הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי בעלי הזכות בנכס (תת חלקה 1) להלן המבקשים (דורון פז)**, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק והתקבלו התנגדויות.**
בהתאם לנסח הטאבו בבעלות המבקש שטח של כ- 62 מ"ר במרתף עם הצמדה לחנייה.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:
1. **ע"פ היתר בניה מס' 3/35 קיים מרתף בשטח 64 מ"ר (שטח מחסנים דירתיים כ- 48 מ"ר ללא מבואות ומעברים).**
2. **בתשריט הבית המשותף השטח בבעלות המבקש הינו שטח מחסנים מס' 1 (בצבע סגול).**
3. **המשרד המבוקש הינו בשטח של 68 מ"ר, אך בבעלות המבקש שטח של 62 מ"ר בלבד (ההפרש כ-6 מ"ר נובע ממדידה פנימית ללא קירות).**
4. **התקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות בנכס נשוא הבקשה.**
   בהתאם לתכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים אך במקרה הנדון לאור היקף ההתנגדויות, בין היתר לכך שהבקשה כוללת שטח אשר איננו בבעלות המבקש, לא ניתן להתיר את המבוקש עוד מבלי להתייחס לטענת המטרידות בנושא. תוספת השטח המבוקשת הינה ביחס לשטח שרשום כשטח משותף לפיכך טענות המתנגדים לנושא מוצדקת שכן לא הוצגה היתכנות קניינית לבקשה. (ר' התייחסות בסעיף התנגדויות).
5. **יש לציין שהבקשה אינה כוללת שינוי במקלט המשותף של הבניין אשר אינו חלק מהבקשה.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסן בקומת מרתף לשימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 02/02/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	מגנגי שרון - מאפו 6א, תל אביב - יפו 6357705	הפיכת המחסן למשרד תפגע בבטחון הדיירים לבניין ותאפשר גישה חופשית לזרים. בנוסף , אין תשתיות ראויות להפיכת המחסן למשרד, אין חלונות ואין איוורור, אין מקום המתנה ואני

#	מתנגדים	נימוק
		סמוך ובטוח שהמבקש גם ישתמש בלובי הבניין לצרכי המשרד שהוא מבקש לעשות. בנוסף הדבר ימנע גישה חופשית למקלט. אבקש לדחות את הבקשה. תודה
2	שרי אורון - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705, תורגמן אושרת - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	הבעלים של המחסן בקומת המרתף הפך את המחסן לדירה לא חוקית והשתלט גם על השטחים הציבוריים בסמוך לו. הגשנו תלונה בנושא לעירית תל אביב ולאחר תקופה העיריה הוציאה צו ונותק לו החשמל. מאז הוא התחבר באופן לא חוקי לחשמל של חדר המדרגות. בנוסף בתשובה לפנייתנו לעיריה (מצורף קובץ) נכתב כי עומד על הנכס קנס מנהלי מצטבר. הבניין מונה 8 דירות ואינו יכול להכיל גם משרד מאחר והשטחים הציבוריים קטנים, המקלט קטן מאוד ולא יוכל להכיל את כל דיירי הבניין אם יתווסף לו משרד. המחסן משמש כדירה לא חוקית ולא כמשרד אז לא ברור מה פשר הבקשה. אנחנו דורשים מעירית תל אביב לפעול על מנת להחזיר את הנכס לשימושו המקורי של מחסן כפי שניתן בהיתר.
3	פלץ ברברה - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	מדובר בשטח של מחסן שהיו עליו משפטים ודיונים בעבר בנסיונות שונים שלא צלחו לשנות את יעודו. גם הרוכש הנוכחי הפך את המחסן לדירה לא חוקית ומנסה להפוך את הדירה הלא חוקית למשרד. תשתיות הבניין אינן מתאימות משום בחינה להפיכת המחסן למשרד עם מעבר של אנשים אליו במיוחד לאור 1. הנגישות הקשה והירידה במדרגות החלקות והמסוכנות לנפילה לקומת המקלט שם ממוקם המחסן. 2. המחסן גובל במקלט שגם כך הוא קטן. המקלט לא יוכל להיות שמיש לדיירים בעת סכנה אם יהיה עומס בקומה זו של משרד פעיל 3.לבניין שטחים צבוריים קטנים בעיקר הלובי. לא יתכן מעבר ותנועה של אנשים למשרד דרך לובי זה 4. תחזוקת הבניין מתאימה לגודל וכמות דירות מסוימת קיום משרד יהווה עומס תחזוקתי נוסף שאינו מתאים למקום 5. למחסן אין כמובן חניה עוד כמות אנשים שתגיע לבניין למשרד עליו מבקשים אישור יפעיל עומס מיותר על החניה ברחוב בעקר לאור זה שאין חניון ציבורי קרוב.
4	רנשאו בטי אירנה - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	בעל המחסן שביקש לשנות את ייעודו למשרד התגורר בו עוד בטרם שינוי הגדרתו הקודם לאחר מאבק משפטי שהוגדר כמחסן והינו המרחב המוגן של הבניין. בעל הדירה ביצע עבודות ושינה את את המקלט והסב אותו למגורים, ושם מנעול מה שלא מאפשר ירידה חופשית למקלט וכניסה למרחב מוגן במקרה של מטח טילים כפי שהיה באוגוסט 22 וכן במאי 21. הוא נתן מפתח לדלת למקרה הצורך. אך על פי הנחיות פיקוד העורף בעת הצורך אין לנעול מרחבים מוגנים. אם ובמקרה בו יהיה אירוע ירידה למקלטים שוהי המשרד המתוכנן ייצרו עומס על המרחב המוגן שגם כך צפוף וקטן. כמו כן בעל הנכס הוריד את השירותים המשותפים של המקלט ללא אישורם של בעלי הדירות בבניין, על מנת לתלות את הציוד גלישת הגלים שלו. לצד שימוש בשטח המקלט כשטח אחסון פרטי. לאור כל האמור לעיל שינוי הייעוד הינו המשך של פגיעה בזכויותיהם ובמרחב המשותף של שאר דיירי הבניין. אבקש לדחות בקשה זו.

#	מתנגדים	נימוק
5	בהרל דניאל - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	לבניין אין תשתיות ויכולת להכיל משרד. תוספת משרד לבניין תפגע בבטיחות הדיירים עקב תנועת אנשים זרים. המחסן המיועד נמצא בקומת מקלט שגם כך הוא קטן ויפגע בבטיחות הדיירים בתקופות מתיחות מלחמתית.
6	מרציאנו אלברט - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	לבניין אין תשתיות ויכולת להכיל משרד. תוספת משרד לבניין תגרום לפגיעה בבטיחות הדיירים עקב תנועת אנשים זרים ומונע כניסה למקלט בשעת חירום.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
2	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
3	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף עם גישה אליו דרך גרעין המדרגות המשותף ללא שינוי מהיתר קיים, כמו כן באשר לטענה כי אישור המשרדים במקום תהווה פגיעה בטיחותית ובתשתיות הבניין בשל כמות המשתמשים בבניין בפועל הן של הדיירים והן של בעלי המשרדים, בשימוש המקלט ו/או בהיווצרות עומס וצפיפות בשטחים ציבוריים לרבות מחסור בחניה שיעלה בהתאם, יש לומר כי הבקשה נבדקה ואושרה על ידי תחנת תנועה וחניה, תחנת אשפה במכון הרישוי וכמו כן כתנאי למתן היתר תעבור בקרת תכן הכוללת אישור כיבוי אש כאשר הבקשה מלווה על ידי אנשי מקצוע (יועץ בטיחות/אדריכל/מתכנן שלד)החתומים עליה בהתאם לנדרש.	מומלץ לא לקבל
4	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
5	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
6	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 06.02.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.02.2024
הבקשה כוללת: תוספת שימוש- משרד במרתף הקיים ששטחו 68.26 מ"ר
דרישת התקן: 0.57 מקום חניה
מתוכנן: 0 - מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.

המלצה :
פתרון חלופי 0.57 להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה חיות וברדיוס עד 350 מטר מהבניה המבוקשת מתוכנן חניון ציבורי (חניון בוגרשוב ברחוב בוגרשוב 14)

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 22.10.2023
הרחבת שטח דירה, אין תוספת יח"ד - פטור.

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

חו"ד פיקוח

(ע"י דור טפר 27.11.2022)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח.
לא קיים שימוש.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)
1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ''ר.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים.
קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.

3. פתרון חלופי ל 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ''ר.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב2. הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.

3. פתרון חלופי ל 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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 09/09/2026:

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה, שוב את הסיפור הזה. ומגבילים את תקופת השימוש לתקופה של 5 שנים לאור התנגדויות בעלי הזכויות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. **בהתאם להחלטת וועדת ערר מתאריך 18.11.24, לאחר בחינה נוספת של הבקשה על כלל ההיבטים שנדרשו בהחלטה ולאחר תיקון הבקשה בהתאם להנחיות הצוות המקצועי מומלץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן קיים למשרד לבעל מקצוע חופשי עבור שירותי תמיכה ומחשוב מרחוק ללא קבלת קהל בשטח של כ-68 מ"ר לתקופה של 5 שנים שכן השימוש המבוקש תואם את תכנית ע'1.**
2. **מומלץ לקבל חלקית את טענות המתנגדים ולדחות את יתר טענותיהם שכן:**

בהמשך להליך שהתקיים בפני ועדת הערר, הובהר כי מהות השימוש החורג המבוקש הינו משרד עבור תמיכה טכנית למחשוב מרחוק, כמו כן הובהר כי המשרד ללא קבלת קהל ולכן אופן פעילותו של המשרד המבוקש לא יגרום מטרד למגורים בבניין ואיננו צפוי להפריע לתפקוד כבניין מגורים ולכן ניתן לאשר את המבוקש לפי תכנית ע'1, יחד עם זאת, נוכח ההתנגדויות שהוגשו נמצא כי בשלב זה יש להגביל את התקופה ל-5 שנים בלבד וככל שתוגש בקשה נוספת בתום התקופה ויוגשו לה התנגדויות תבחן פעם נוספת טענת המיטרדיות.

אשר ליתר טענות המתנגדים ובהמשך לסיורים שנערכו במקום ותיקון מפרט הבקשה, לדחות את טענות המתנגדים בדבר היעדר גישה למקלט משותף בקומת המרתף, יחד עם זאת, על מנת להבטיח כי המעבר למרתף יוותר חופשי לכלל הדיירים נקבע תנאי לביטול דלת ממבואת הכניסה בקומת הקרקע לירידה למרתף המשותף. לדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר **ושטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף, כמו המשרד המבוקש ללא קבלת קהל ולא יהווה עומס תנועתי על האיזור או על תשתיות הבניין.**

4. **לאשר פתרון חלופי ל- 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה.**

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	ביטול דלת ממבואת הכניסה בקומת הקרקע לירידה למפלסי המרתף המשותף כדי לאפשר מעבר חופשי למקלט ולחדר השירותים. ובכדי שלא תהווה מפגע בעת הצורך ובשעת חירום.
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	משרד לבעל מקצוע חופשי עבור שירותי תמיכה ומחשוב מרחוק ללא קבלת קהל לתקופה של 5 שנים

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	26-0464	**תאריך הגשה**	01/06/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**שור משה פרופ' 31, רמז דוד 35**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/967	**תיק בניין**	0487-031
מס' תב"ע	3729א, 50, בי, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	764.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פסגות גבעתיים בע"מ	, 5246223
בעל זכות בנכס	רויטל אלי בר אדון	רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מיופה כח מטעם המבקש	יואל רונן	שרת משה 43, רמת גן 5241317

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

שינוים כלפי היתר מס' 22-0530 מתאריך 07/09/23 שניתן עבור הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו - 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, המכיל 23 יחידות דיור, הכוללים:
- בקומת מרתף 2-: ביטול מכפיל חנייה והשארת מקום חנייה אחד, ושינויים פנימיים
- בקומת מרתף 1-: שינויים פנימיים
- בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- על הגג העליון: הצמדת חלק מהגג לדירה 23 והזזת מיקום מעבים וקולטים
- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- במגרש: שינוי מיקום הכניסה להולכי רגל מרחוב פרופ' שור

מצב קיים:

הבניין נמצא בשלבי ביצוע לפי היתר בנייה 22-0530.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-1255	06/08/2018	22-0530	07/09/2023	1. הריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. 2. הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו - 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, המכיל: 23 יחידות דיור. כמפורט: - בקומת מרתף תחתונה (2-) : 14 מקומות חניה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לרכב פרטי (2 מקומות במתקן דו חניון) , 2 מקומות חניה לאופנועים, 15 מקומות לאופניים, 3 מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים. - בקומת מרתף עליונה (1-) : 10 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכה, 10 מקומות לאופניים, 3 מחסנים דירתיים, חדר טרפו'. - בקומת הקרקע : לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, 3 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת. - בקומה 1 ו- 2 : בכל קומה 4 יחידות דיור עם ממ"ד, 3 מרפסות גזוזטרה)אחת לכל לדירה בחזית(. - בקומה 3, 4, 5 : בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד, 3 מרפסות גזוזטרה (אחת לכל לדירה בחזית). - בקומה 6 קומה חלקית תחתונה : 2 יחידות דיור עם ממ"ד, 2 מרפסות גג (אחת לכל לדירה בחזית) . - בקומה 7, קומה חלקית עליונה : 1 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסת גג עם פרגולה מבטון, אלומיניום ועץ. - על הגג העליון : גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור עם חופה אקוסטית. - בכל קומות הבניין : גרעין חדר מדרגות עם 2 פירי מעליות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות. - בחצר : רמפת גישה מרחוב רמז למרתפי חניה במרווח הצדדי צפוני, 3 מקומות חניה לאופנועים במרווח הצדדי מערבי עם גישה מרחוב פרופסור שור, חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש. הערה: קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 תת חלקות. הבקשה חתומה על ידי עו"ד עמית סרן מיופה כוחם של בעלי הזכות

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה ללא שינויים בשטחים או בצפיפות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 21.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 15.06.2026

חוות דעת מתייחסת תוכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת ביום 23/02/2026:

הבקשה כוללת:
שינויים פנימיים, ביטול מכפיל חניה לעומת היתר מס' 22-0530.
דרישת התקן:
23.33 מקומות חניה לרכב פרטי עבור23 יח"ד(22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+ 1 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר),
1 מקום חניה לרכב נכים,
5 מקומות חניה לאופנועים,
23 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן:
23 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שרות 2.
1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- כפי שאושר ע"י מורשה נגישות אורנה פדר בהיתר 22-0530.
5 מקומות חניה לאופנועים- 2 מקומות בקומת מרתף 2- + 3 מקומות בקומת קרקע.
23 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.
מתכנן תנועה אריה פלנר.
חסרים:
0.33 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.
חוות דעת:
עבור 0.33 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה משום שמגרש ממוקם בקרבת קו ירוק וקו סגול של רכב קלה שנמצאים עכשיו ביצוע.
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.06.2026

מבוקשים שינויים בממ"דים.
יש להטעין אישור פיקוד העורף לתכנית השינויים לאחר ועדה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 08.03.2026)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
שלד בנוי. מבצעים עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשינוים כלפי היתר מס' 22-0530 מתאריך 07/09/23 שניתן עבור הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו - 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, המכיל 23 יחידות דיור, הכוללים:
- בקומת מרתף 2-: ביטול מכפיל חנייה והשארת מקום חנייה אחד, ושינויים פנימיים
- בקומת מרתף 1-: שינויים פנימיים
- בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- על הגג העליון: הצמדת חלק מהגג לדירה 23 והזזת מיקום מעבים וקולטים
- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- במגרש: שינוי מיקום הכניסה להולכי רגל מרחוב פרופ' שור

2. פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : - שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:**

1. לאשר את הבקשה לשינוים כלפי היתר מס' 22-0530 מתאריך 07/09/23 שניתן עבור הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו - 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, המכיל 23 יחידות דיור, הכוללים:
- בקומת מרתף 2-: ביטול מכפיל חנייה והשארת מקום חנייה אחד, ושינויים פנימיים
- בקומת מרתף 1-: שינויים פנימיים
- בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- על הגג העליון: הצמדת חלק מהגג לדירה 23 והזזת מיקום מעבים וקולטים
- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- במגרש: שינוי מיקום הכניסה להולכי רגל מרחוב פרופ' שור

2. פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : - שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	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.

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	24-1547	**תאריך הגשה**	03/11/2024	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**אלנבי 83**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6937/12	**תיק בניין**	0004-083
מס' תב"ע	216, 219, 2710, 44, 9005, 9086, 9087, ג, מ, תמ"א/1, תמ"א3/38, תמ"א3/38/א, תת"ל/70א	**שטח המגרש**	359.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רשבל השקעות (1994) בע"מ	אלנבי 83, תל אביב - יפו 6513423
בעל זכות בנכס	זהבה לביא	אלנבי 83, תל אביב - יפו 6513423
בעל זכות בנכס	רשבל השקעות (1994) בע"מ	אלנבי 83, תל אביב - יפו 6513423
עורך ראשי	אושרי יניב	גלגל הפלדה 7, הרצליה 4672207
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף לביא	אלנבי 83, תל אביב - יפו 6513423

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם החלקה מדרום בכתובת אלנבי 83א (בקשת רישוי 24-1549 שנבדקת במקביל), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

1. **<u>לכל גובה הבניין</u>: חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים.**
2. **<u>בקומת המרתף</u>: שינויי פנים, תוספת שטח ושימוש חורג במרתף מ-5 מחסנים לשטח נלווה למשרד בקומת הקרקע עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח המשרד ומהמבואה הקומתית, מאגר מים, חדר משאבות, חדר גז וחדר אשפה.**
3. **<u>קומת קרקע</u>: איחוד 2 יחידות מסחר, הסדרת מבואה קומתית, שינויים בחלוקה פנימית ותוספת שטח בבניה בהמשך לקיר משותף עבור הסדרת ממ"מ וחדר שירותים למסחר, שינויים בחלוקה פנימית ותוספת שטח בבניה בהמשך לקיר משותף עבור איחוד המשרדים בהיתר למשרד אחד עם ממ"ד מדרגות פנימיות לירידה לשטח נלווה במרתף ותא שירותים.**
4. **<u>בקומה א' ו-ב' הקיימות</u>: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת שטח בבניה בהמשך לקיר משותף עבור שינויי פנים בדירה בחזית הקדמית, פיצול יחידת הדיור בחזית האחורית ל-2 יח"ד (סה"כ תוספת 1 יח"ד בקומה), סה"כ 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד בחזית הקדמית עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה, ממ"ק עבור 2 יח"ד אלו, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.**
5. **<u>קומה ג' קיימת חלקית</u>: השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, בהארכת קיר משותף, עבור סה"כ 3 יח"ד בקומה, 1 יח"ד בחזית הקדמית עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה, ממ"ק עבור 2 יח"ד אלו, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.**
6. **<u>תוספת קומת גג חלקית (קומה ד')</u>: עבור 2 יח"ד. כל אחת עם תליית כביסה בשטח מרפסת גג**

מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה, ממ"ק משותף ליחידות הדיור בקומה.
7. <u>על הגג העליון</u>: 11 פאנלים סולאריים ו- 19 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
8. <u>בחצר</u> גינון ונטיעות, 7 חניות אופניים, מד מים ראשי בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 4 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות), משרד ויחידת מסחר.

מצב קיים:

בניין קיים בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		491	1932	בניין בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח. בקומת קרקע 2 חנויות בקומה ב' יחידת דיור. ** קיימות רק תוכניות ההיתר **
		37	1933-1934	תוספת מרתף, תוספת שטח בקומות א ו-ב ותוספת קומה ג' עבור: במרתף: 5 מחסנים בקומת הקרקע: תוספת יחידת דיור בקומה ב': תוספת יחידת דיור קומה ג' חדשה: 2 יחידות דיור. סה"כ בנין בן 3 קומות מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות ו-5 יח"ד. ** קיימות רק תוכניות ההיתר **
		1898	1935	לשינוים בקומת הקרקע והסדרת 3 משרדים ומחסן בשטח יחידת הדיור. סה"כ בנין בן 3 קומות מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-4 יח"ד.
		575	1946	לתוספת יחידת דיור על הגג סה"כ בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בן 10 חלקות משנה בבעלות פרטית של חברת "רשב"ל השקעות (1994) בע"מ" והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים, תכנית 44, אזור ההכרזה, מדיניות תמ"א 38, התאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין (תכנית 44):			
קדמי	0.00 מ' לרח' אלנבי	0.00 מ' לרח' אלנבי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי צפוני	3.0 מ'	1.69מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר.	
צדדי דרומי	0.00 מ' בנוי בקיר משותף, 2.50מ' בהמשך לקיר משותף	0.00מ' בקיר משותף.	מבוקשת הארכת הקיר המשותף במקביל בשני הבניינים (אלנבי 83 ואלנבי 83א)
אחורי	5.0 מ'	5.39מ'	
קווי בניין לממ"דים	2.0 מ' - לצד	0.00מ' לצד דרום (בהמשך לקיר משותף)	בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.
	3.0 מ' - לאחור	3.16מ' לאחור	
	התאמה למופקדת: קווי הבניין הינם על פי התכניות הראשיות. חריגה מקווי בניין תהיה לצורך תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות ומרפסות.	בהתאם.	
	הארכת הקיר המשותף, בכפוף להסכמת כלל הבעלים	בהתאם. הוגשה בקשת רישוי 24-1549 שנבדקת במקביל. בוצע פרסום ואין התנגדויות.	ראה הערה מס' 1.
מספר קומות:	תכנית 44 5 קומות (כולל קומת קרקע, ביניים+ 3 קומות טיפוסיות) +תמ"א 38: 1 קומות וקומת גג חלקית 65% = 6 קומות וקומת גג חלקית ---------- התאמה למופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות קיימות + השלמת קומת גג חלקית לקומה מלאה מורחבת + קומת גג חלקית = 4 קומות + קומת גג חלקית	
זכויות בנייה: שטח המגרש 359 מ"ר **תמ"א 38**	בקומות הקיימות: הגדלת יחידות הדיור עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) 1 קומה בקונטור	מבוקשת הרחבת הדירות הקיימות בתוספת המותר וארגון מחדש של הקומה כולל תוספת ממ"ד וממ"ק עבור 2 יחידות הדיור הנותרות. מבוקשת קומה מורחבת	התבקשה הקלה אשר ניתן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית (עד 65%). התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 325% מגודל המגרש (מגרש עד 500 מ"ר), קטן ביניהם. בנוי קיים –כ-636מ"ר 200% - 1,272מ"ר. 325% מגודל המגרש – 1,166.75מ"ר	בתוואי ושטח הקומות מתחת וקומת גג חלקית בתכסית כ-62.4% שטח מבוקש סה"כ (עיקרי + שירות) = 1147.77מ"ר	לאשר. ראה התייחסות להקלות
צפיפות: תכנית 9005	ברחובות מסחריים שטח ממוצע של דירה יהיה 53מ"ר שטח עיקרי (561.45/53=11יח"ד) שטח מינימלי ליח"ד לא יקטן מ-35מ"ר שטח עיקרי. התאמה למופקדת: מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים לבנייה (200%), לא כולל שטחי מסחר. 1,272מ"ר- 66מ"ר= 1206/ 80 = 15 יח"ד.	מוצע פיצול 2 יחידות דיור בקומה ל-3 יח"ד בקומה (=6 יח"ד) + תוספת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית = 3 יח"ד בקומה + 2 יח"ד בגג החלקית 11 יח"ד שטח עיקרי ממוצע לדירה בהתאם. 11יח"ד	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת: גובה קומות התוספת לא יעלה על 3.4 מ'	קומות קיימות: כ-3.61מ' קומת התוספת: 3.30מ'	
קומת הגג תכסית **נסיגות** **גובה**	עד 65% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות (כ-169מ"ר) בתוספות בנייה: 3.00 מ' לחזית עד 3.30 מרצפה לרצפה	מבוקשת קומת גג חלקית בשטח של 162מ"ר 3.05מ' לחזית 3.30מ' מרצפה לרצפה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקומה ברוטו	4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון. --- התאמה למופקדת: עד 65% (=169מ"ר) נסיגות 3.00 מ' לחזית קדמית	4.50מ' כולל מעקה הגג העליון. בהתאם בהתאם	
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. התאמה למופקדת: בקומות החדשות מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	בהתאם בהתאם	

הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה רובע 5 ו-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	מבוקשת הגדלת החלונות בחזית הקדמית	ניתן לאשר שכן נשמרות הפרופורציות בין מרכיבי החזית.
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. התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית . גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה. התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם.	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי , עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומת מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.58מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש חורג מהיתר ממחסנים לשטח נלווה למשרד, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גז וחדר אשפה, ו-2 ממ"מים.	בוצע פרסום לשימוש חורג. ראה התייחסות להקלות.
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	מבוקשת גישה משטח המשרד. בהתאם	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
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:

1. תכנית 44 מאפשרת בניה בקיר משותף, ונסיגה לקו בניין צידי לאחריו. בהתאם לתכנית מופקדת לרובע 5 לצורך הארכת הקיר המשותף נדרשת הסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל. הוצגה הסמכת בעלי החלקה הגובלת לבניה המבוקשת ובבקשה שהוגשה במקביל במגרש הגובל הוצג קיר חופף. נוכח האמור מאחר וגם הבקשה המקבילה מומלצת לאישור (בכפוף להשלמת פרסומים) ניתן לאשר את המבוקש.

2. בוצע תיאום מול נת"ע, התקבל אישורם, נוסף תנאי לתחילת עבודות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2.5 קומות מעל 3 קומות קיימות, סהכ 5 קומות וקומת גג חלקית
2	הגבהת גובה הבניה על הגג ל- 5 מ'
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג במרחק של 0 מ' בחזית קדמית וצדדית
4	הבלטת ממדים חיזוקים והקשחות מעבר לקווי בנין קיימים.
5	הבלטת מרפסות בקומות החדשות לחזית קדמית כפי המרפסות הקיימות
6	הרחבת דירות קיימות ב- 25 מ"ר ליחידה
7	ניוד זכויות בין הקומות
8	תוספת יח"ד על הגג
9	תוספת יחידות דיור
10	בניית הקומות החדשות בקונטור הקומות הקיימות ובתכסית המבנה הקיים
11	הארכת הקיר המשותף עם הבנין באלנבי 83א בהסכמת בעלים
12	תכנון תשתיות משותפות (חשמל, מים וכו') עם הבנין באלנבי 83א
13	הגדלת תכסית הבניה על הגג ל-65%
14	הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשעור של 40%
15	הקלה בקו בנין אחורי עד 3 מ' לטובת ממ"דים
16	בקומת המרתף)מפלס כניסה(שימוש חורג מ5- מחסנים לשטח נלווה למשרד, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גז וחדר אשפה
17	בקומה א - שימוש חורג ממחסן ואיחודו עם 3 משרדים קיימים למשרד אחד בשטח הקומה.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38, סך הכל מבוקש תוספת קומה וקומה חלקית מכח התמ"א.
2	לא ניתן לאשר. תוקן במהלך הבדיקה המרחבית עד למותר לפי התכנית החלה ובהתאמה לתכנית המופקדת.
3	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
4	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38

#	התייחסות
5	ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
6	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
7	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
8	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
9	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
10	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
11	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור, בהסכמת השכנים הגובלים בקיר משותף ובמסגרת הזכויות הניתנות.
12	אינה ענייינית, לא מבוקש איחוד תשתיות בין שני הבניינים.
13	לא נדרש קומת הגג מכח תמ"א 38.
14	ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
15	אינה הקלה אלא פרסום ליידוע הציבור מכח תמ"א 38
16	ניתן לאשר, בהתאם לייעודים המותרים על פי תכנית, פורסם ולא התקבלו התנגדויות.
17	ניתן לאשר, בהתאם לייעודים המותרים על פי תכנית, פורסם ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך הודעה אחרונה: 16/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 25.06.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.05.2026
הבקשה היא לשימוש חורג ותוספת קומות בבניין הקיים .

חוות דעת:
הבקשה נמצאת במקטע רחוב אלנבי בקרבת קו רכבת סגול .
ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0002-20ב' מיום 12/02/2020 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0002-20ב' מיום 12/02/2020

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 04.05.2026
חו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך 12/4/26
התכנון תואם לאישור מאיר ראובן מאגף תברואה מתאריך 15/7/24 לפתרון אשפה באמצעות:
7 מכלי 770 ליטר (5 ירוקים, 2 כתומים).

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 23.05.2024
עורך הבקשה הצהיר כי לא קיימים עצים במרחק של לפחות 4 מ' מהבניה המבוקשת.
בתכנית המדידה מופיע עץ רחוב גדול, לאחר בדיקה בשטח העץ הוסר ע"י העירייה לצורך תוואי הרכבת הקלה.
לא נדרש תיאום תחנה זו.

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 25.06.2026
חו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך 23/6/26:
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 28.05.2024
אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

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

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 25.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.
המבוקש טרם נהרס (מסומן בצבע צהוב), בניין המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 22.07.2024)
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 והגדלת קוטר "4 חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 17.02.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 12 בגוש 6937 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.

הוטען כתב התחייבות בגין שימוש במרפסות חורגות לשטחי ציבור.

תנאי לקבלת היתר
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

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

תנאי לקבלת תעודת גמר
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 09.07.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם החלקה מדרום בכתובת אלנבי 83א, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה,
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 4 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות), משרד ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:
- **הקלה מנסיגה בבניה על הגג במרחק של 0 מ' בחזית קדמית וצדדית**
- **הבלטת מרפסות בקומות החדשות לחזית קדמית כפי המרפסות הקיימות**
- **ניוד זכויות בין הקומות**
- **הארכת הקיר המשותף עם הבנין באלנבי 83א בהסכמת בעלים**
- **הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשעור של 40%**
- **בקומת המרתף)מפלס כניסה(שימוש חורג מ5- מחסנים לשטח נלווה למשרד, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גז וחדר אשפה**
- **בקומה א - שימוש חורג ממחסן ואיחודו עם 3 משרדים קיימים למשרד אחד בשטח הקומה.**

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- **תוספת 2.5 קומות מעל 3 קומות קיימות, סהכ 5 קומות וקומת גג חלקית**
- **הבלטת ממדים חיזוקים והקשחות מעבר לקווי בנין קיימים.**
- **הרחבת דירות קיימות ב- 25 מ"ר ליחידה**
- **תוספת יח"ד על הגג**
- **תוספת יחידות דיור**
- **בניית הקומות החדשות בקונטור הקומות הקיימות ובתכסית המבנה הקיים**
- **הקלה בקו בנין אחורי עד 3 מ' לטובת ממ"דים**

2. אישור תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002ב' מיום 12/02/2020בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
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	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	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.
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	לא יותר כל בינוי ו/או שימוש , (זמני או קבוע), בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70 א', (אלא בתיאום ואישור נת"ע). תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל
8	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסותם שניתנה למבקש

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
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	הריסה בפועל של כל החורג לדרך כתנאי לתעודת גמר.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ליאור שפירא: ביקשתי מהם לא לבוא. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים כפי שמופיע בחוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם החלקה מדרום בכתובת אלנבי 83א, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה,
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 4 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות), משרד ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- **הקלה מנסיגה בבניה על הגג במרחק של 0 מ' בחזית קדמית וצדדית**
- **הבלטת מרפסות בקומות החדשות לחזית קדמית כפי המרפסות הקיימות**
- **ניוד זכויות בין הקומות**
- **הארכת הקיר המשותף עם הבנין באלנבי 83א בהסכמת בעלים**
- **הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשעור של 40%**
- **בקומת המרתף)מפלס כניסה(שימוש חורג מ5- מחסנים לשטח נלווה למשרד, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גז וחדר אשפה**
- **בקומה א - שימוש חורג ממחסן ואיחודו עם 3 משרדים קיימים למשרד אחד בשטח הקומה.**

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- **תוספת 2.5 קומות מעל 3 קומות קיימות, סהכ 5 קומות וקומת גג חלקית**
- **הבלטת ממדים חיזוקים והקשחות מעבר לקווי בנין קיימים.**
- **הרחבת דירות קיימות ב- 25 מ"ר ליחידה**
- **תוספת יח"ד על הגג**
- **תוספת יחידות דיור**
- **בניית הקומות החדשות בקונטור הקומות הקיימות ובתכסית המבנה הקיים**
- **הקלה בקו בנין אחורי עד 3 מ' לטובת ממ"דים**

2. אישור תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002ב' מיום 12/02/2020בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק**
2	**הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)**
3	**עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה**
4	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק**
5	**אישור רשות הכבאות**
6	**תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום 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 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	**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.**
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	**לא יותר כל בינוי ו/או שימוש , (זמני או קבוע), בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70 א', (אלא בתיאום ואישור נת"ע). תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני**

#	תנאי
	תחילת עבודות בפועל
8	**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	**הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.**
3	**תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסותם שניתנה למבקש**

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**
3	**שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.**
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	**השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.**
7	**הריסה בפועל של כל החורג לדרך כתנאי לתעודת גמר.**
8	**יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.**
9	**אישור רשות הכבאות**

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0626	**תאריך הגשה**	24/03/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג שינויים תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שימוש חורג למגורים**	

כתובת	**בן יהודה 122**	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/5	**תיק בניין**	0025-122
מס' תב"ע	219, 3616א, 58, 9077, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/70א	**שטח המגרש**	610.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נכסי עקירב-אלון בעמ	שלמה המלך 37, קרית אונו 5542133
בעל זכות בנכס	נכסי עקירב-אלון בעמ	שלמה המלך 37, קרית אונו 5542133
עורך ראשי	טל אדוט	שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303
מתכנן שלד	קובי חזן	הרב רקח יעקב 24, אשקלון 7822346
מורשה חתימה מטעם המבקש	יקיר אלון	שלמה המלך 37, קרית אונו 5542133

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

בקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג הסבה ממסחר למגורים בקומת היציע של בניין המשלב מגורים ומסחר בקומת קרקע.

מצב קיים:

חנות בקומת קרקע וגלריה של החנות בקומה א בבניין מגורים בן 6 קומות עם חזית מסחרית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		881	1/7/1936	בניין בן 3 קומות מעל מרתף. קומת קרקע מסחר ומגורים.
		778	1969	לשינויים ואיחוד 2 חנויות לחנות אחת והוספת יציע וגגון והוספת ח"ש ביציע.
		3-200514	1999	1. תוספת 2 קומות חדשות עם חדרים על הגג מעל הדירות בקומה העליונה, סה"כ 8 יחידות דיור, מעל הבנין הקיים למסחר ומגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף. בקומה ה' - 4 יחידות דיור בנות חדר מגורים, מטבח, שרותים ומרחב מוגן. בקומה ו' - 4 יחידות דיור בנות חדר מגורים, מטבח, שרותים ומרחב מוגן. על הגג - חדר יציאה לגג מעל כל דירה הנמצאת

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקומה העליונה. כל חדר קשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות. לכל חדר צמודה מרפסת גג מרוצפה. על הגג העליון - סידור מערכת סולרית עם גישה דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכלי. 2. בניית מעלית חיצונית עם תחנת עצירה בכל קומה וחדר מכונות מעלית על הגג, בצמוד לבניין בחזית האחורית
		3-230484	2003	שינויים, לגבי היתר מסי 3-2000514 מיום 31.05.2000, בבנין מגורים בן 6 קומות עם חזית מסחרית, הכוללים: - הקטנת לובי הכניסה למגורים; - הוספת עמודי בטון לתזיתות הבנין בצמוד לקירות החיצוניים הצדדי והאחורי; הקטנת שטחי הקומות ד' ו-ה' ע"י הזזת הקיר החיצוני הצדדי-דרומי תוספת מחסן בקומה ה'; - שינוי בצורת המעקות בקומות החדשות לכיוון חצר חיצונית שינוי קונטור חדרי היציאה לגג והגדלת שטחם. ב. שינוי שם בעל ההיתר מלהב צבי וחב' להב את שרון השקעות ל- יורם יקובוביץ - חברת לבנין בע"מ; ג. שינוי שם עורך הבקשה מ-גל אביב ל-נבון גבריאל

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 25 חלקות משנה. הוגשה בקשה חתומה בידי הבעלים בחלקה נשואת הבקשה. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ובוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות שכנים.

הערות נוספות:

1. יצוין כי ההיתר הראשון להקמת הבניין נמסר בשנת 1935, לפני כניסתה לתוקף של תכנית גדס המתוקנת משנת 1940 ולכן הוקם ללא קומת ביניים. עוד יצוין כי היציעים עבור המסחר נבנו עם חלונות כלפי חזית הרחוב של בן יהודה באופן בו נוצר מופע של קומה.
2. בבקשה זו מבוקש שימוש חורג מיציע של מסחר בקומת הקרקע לשימוש של מגורים עבור יחידת דיור אחת חדשה, הכוללת: תוספת שטח במפלס יציעים (כ- 6מ"ר) ע"י סגירת חלל מדרגות פנימי עבור דירת מגורים מבלי שהוצגה כל הוכחה לכך שנותרו שטחים לניצול.
3. יובהר כי הבניין מצוי בתחום תכנית רובע 3 באזור ההכרזה ובתוספת קומות למבנה הקיים ניתן היה להתיר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים). בהתאם להוראות תכנית 3616א' (סעיף 4.1.3ב 1), כל תוספת זכויות בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו מפני רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין הקיים לפי תקן 413. בהוראות תכנית זו אין הוראה המאפשרת הפיכת יציע מסחרי לדירת מגורים וההוראה בתוכנית המאפשרת ברחובות מסחריים חלוקה מחדש של יחידות דיור בחלק מהבניין, איננה רלוונטית שכן השטח המדובר אינו חלק מדירת מגורים ולכן לא ניתן להתיר את המבוקש מכוח

תכנית רובע 3. 4. בנוסף לא ניתן להתיר את המבוקש גם מכוח תכנית 58 שהינה התכנית הראשית החלה במגרש, אשר אמנם לא קבעה צפיפות ברחובות מסחריים והצפיפות ברחובות אלו הותרה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, אך הצפיפות אותה התירה הוועדה אינה ביחס ליציעי מסחר אשר הותרו כחלק מקומת הקרקע המסחרית לשירות המסחר. בהקשר זה יצוין כי פרוטוקול 219 אשר אפשר במקרים מסוימים תוספת דירה אחת (כ-80 מ"ר) בתחום יציעי המסחר אינו רלוונטי שכן הבינוי הקיים הינו ללא קומת ביניים וממילא המבוקש אינו עומד באמור בפרוטוקול 219 הן לעניין השטח והן בניגוד לתכליתו בשעה שלא מוסדרים כלל היציעים. 5. יצוין כי עבור דירת המגורים החדשה מוצעת גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי, באגף דרומי המייצרת מפלס קומת מגורים נוספת מעבר למותר בהוראות תכנית 58.

הקלות מבוקשות:

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

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר בהתאם להערות הנוספות. וכם הבקשה אינה מאושרת.

תאריך הודעה אחרונה: 06/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסתר אביוב - ביירון 15, תל אביב - יפו 6341117, בתיה צרני - ביירון 15, תל אביב - יפו 6341117, דנה אסטס - ביירון 15, תל אביב - יפו 6341117, טלי סיני - ביירון 15, תל אביב - יפו 6341117, תמר ליטן - ביירון 15, תל אביב - יפו 6341117	שלום רב, שמי דנה אסטס גרינטל, דירקטור חברת "ארמונות ביירון 15 בע"מ", כותבת את פירוט ההתנגדות עב' כל המתנגדים ש חיים וגרים כאן ; קיבלתי דואר רשום ביום 24.2. הבקשה הנ"ל לשימוש חורג ל"מגורים" של גלריית חנות בשטח 46 מ"ר, תהווה מטרד עצום לכל מי שמתגורר בבנין שלנו, הגובל במגרש הנ"ל במרחק של 3.5 מ' ובחצר ש (כבר כשנה) בשימוש ה"דירה" המבוקשת (התגוררו בחנות כבר תקופה, לפי עדויות ותיעוד). נימוקים: 1. הצפיפות והקרבה לדירותינו, שכבר כוללת חצר גן אחת מאושרת בשימוש - על שטח של כשליש מהחצר האחורית של בן יהודה 122, בלתי נסבלת מבחינת רעש ונוכחות. 2. הבקשה הנ"ל להפוך חנות בשטח קטן מאד של 46 מ"ר לדירת מגורים, גורמת לכך שהדיירים, חיים כפשוטם רב היממה בחצר!!! זה קורה כבר עכשיו, מזה כשנה. 3. ה"דירה" המבוקשת ניכסה לעצמה 2 3 מהחצר האחורית של הבנין, והקימו שם "מכון כושר" כולל מקלחת חיצונית, ושומעים אותם ברעש בלתי נסבל רב שעות היום והערב, על הגדר המפרידה לחצר שלנו במרחק 3.5 מ'. 3. כפי ששכנה כתבה: "יש בחצר שגובלת אלינו מאחור (צמוד לחצר שכבר יש שם רעשנים לא קטנים אבל דירת קרקע

#	מתנגדים	נימוק
		רגילה), קבוצה של נערים בחורים שהקימו מכון כושר ביתי ב2 חצרות סמוכות, הם באים בחבורות רעשניות - מוזיקת טראנס, דיבורים וצעקות נון סטופ. וגם יש שם זולת סמים לדעתי, השכנים בבן יהודה וגם אני איזה פעמיים, קראנו למשטרה, השכנה מבן יהודה אמרה לי שהם גרים בתוך חנות ששייכת כמו נכסים רבים בבן יהודה לאבא של אחד מהם. עכשיו הגישו בקשה להפוך את החנות לדירה לתמיד!!" ....מצ"ב תיעוד וואטס אם מלפני 8 חדשים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	טענות ההתנגדות הינן ברובן בשל יחסי שכנות פגומים. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בעירייה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 22.01.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 22.01.2026
מבוקשת הוספת דירה,
מוצג מסתור אשפה קיים לבניין, מסתור האשפה מכיל 6 מכלים בנפח 240 ליטר כ"א
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 16/1/2026

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 18.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת המצב בשטח

(ע"י אשר פדי 09.08.2026)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה , טרם הרסו מדרגות פנימיות בין חנות לדירה מבוקשת , טרם בוצע יציקת תקרה (סגירת פתח מדרגות קיים)
קיימת כניסה רק מהחנות טרם פתחו פתח לדלת כניסה מהדירה המבוקשת בקומה א' לכיוון לובי הקומתי במהלך הביקורת נצפה הנכס בהריסות לפני שיפוץ
*בוצע שיחה במקום לבעל הנכס והוא אמר שהוא חוזר מחול רק בסוף אוגוסט

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 07.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1.לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר והסבה ממסחר למגורים בקומת היציע של בניין המשלב מגורים ומסחר בקומת קרקע לצמיתות. שכן:

- **שימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד מיציע של מסחר בקומת הקרקע עבור דירת מגורים, כולל תוספת שטח במפלס יציעים (כ-6 מ"ר) ע"י סגירת חלל מדרגות פנימי עבור דירת המגורים מבלי שהוצגה כל הוכחה שנותרו שטחים לניצול ובניגוד להוראות תכנית 3616א' (סעיף 4.1.3 ב'1) לפיה כל תוספת שטח מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו מפני רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין הקיים לפי תקן 413.**
- **יצוין כי עבור דירת המגורים החדשה מוצעת גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי, באגף דרומי המייצרת מפלס קומת מגורים נוספת, מעבר למותר בהוראות תכנית 58.**
- **לא ניתן להמליץ על תוספת יחידת דיור אחת חדשה מעבר לצפיפות המאושרת בהיתרים שכן פרוטוקול 219 אשר אפשר במקרים מסוימים תוספת דירה אחת (כ-80 מ"ר) בתחום יציעי המסחר אינו רלוונטי שכן הבינוי הקיים הינו ללא קומת ביניים וממילא המבוקש אינו עומד באמור בפרוטוקול 219 הן לעניין השטח והן בניגוד לתכליתו בשעה שלא מוסדרים כלל היציעים בהתאם למצב התכנוני התקף.**

2. דחיית ההתנגדות שהוגשה שכן טענות ההתנגדות הינן ברובן בשל יחסי שכנות פגומים. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בעירייה.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

שמעון ברנשטיין: מדובר בשימוש חורג לדירה בקומת גלריה מעל חנות, הפכו מבקשים להכשיר אותה , אין אפשרות הגישה לדירה הזאת מתוך החנות והם מבקשים לסגור את הפתח מהחנות ולפתוח דלת מהלובי של הבניין כביכול באותה קומה, הקומה עצמה היא יציע לחנות. לא ניתן לאשר את הדירה הזאת.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1.לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר והסבה ממסחר למגורים בקומת היציע של בניין המשלב מגורים ומסחר בקומת קרקע לצמיתות. שכן:

- **שימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד מיציע של מסחר בקומת הקרקע עבור דירת מגורים, כולל תוספת שטח במפלס יציעים (כ-6 מ"ר) ע"י סגירת חלל מדרגות פנימי עבור דירת המגורים מבלי שהוצגה כל הוכחה שנותרו שטחים לניצול ובניגוד להוראות תכנית 3616א' (סעיף 4.1.3 ב'1) לפיה כל תוספת שטח מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו מפני רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין הקיים לפי תקן 413.**
- **יצוין כי עבור דירת המגורים החדשה מוצעת גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי, באגף דרומי המייצרת מפלס קומת מגורים נוספת, מעבר למותר בהוראות תכנית 58.**
- **לא ניתן להמליץ על תוספת יחידת דיור אחת חדשה מעבר לצפיפות המאושרת בהיתרים שכן פרוטוקול 219 אשר אפשר במקרים מסוימים תוספת דירה אחת (כ-80 מ"ר) בתחום יציעי המסחר**

אינו רלוונטי שכן הבינוי הקיים הינו ללא קומת ביניים וממילא המבוקש אינו עומד באמור בפרוטוקול 219 הן לעניין השטח והן בניגוד לתכליתו בשעה שלא מוסדרים כלל היציעים בהתאם למצב התכנוני התקף.

2. דחיית ההתנגדות שהוגשה שכן טענות ההתנגדות הינן ברובן בשל יחסי שכנות פגומים. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בעירייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	הבקשה הינה לשימוש חורג בקומה ראשונה ממסחר למגורים בבניין המשלב מגורים ומסחר. בסמוך למקרקעין מתבצעות עבודות להקמת הרכבת הקלה לטובת מסילת רכבת פעילה. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הסגול מכוח תת"ל 70 א' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה.
4	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

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 שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

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 - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0023	**תאריך הגשה**	03/01/2023	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**ברזילי 14, דרך בגין מנחם 9**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7443/10	**תיק בניין**	0048-014
מס' תב"ע	219, 44, 5, 9005, 9086, 9087, ג, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א	**שטח המגרש**	456.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר שאוליאן	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	רונית-רבקה פורר	ירדן 117, נחלים 4995000
בעל זכות בנכס	אבנר פורר	ירדן 61, נחלים 4995000
בעל זכות בנכס	אמיר שאוליאן	מצדה 7, בני ברק 5126112
עורך ראשי	אורי מיליק	יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (27) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	5 מחסנים דירתיים שטח בהתאם	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		

מהות הדיון הנוסף:

ביטול חדר טרפו בקומת מרתף (-1) באישור חח"י.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 29/05/2024 אישרה ועדת המשנה את הבקשה. בשלב בקרת תכן בוצעו שינויים הכוללים:
בתת קרקע: ביטול חדר טרפו במרתף (1-) והוספת מחסנים דירתיים וחדר מונים בשטח שהתפנה, שינוי במהלך מדרגות יורדות לשטח נלווה ליחידת מסחר האחורית.
בעל קרקע: ביטול פתח הורדת ציוד במרווח קדמי השלמת גינון, שינוי מיקום וגודל נישה לבלוני גז, שינוי מהלך מדרגות ליחרידה לשטח נלווה ביחידת המסחר האחורית, שינוי מיקום מנדף.
לאור כך הבקשה נבחנה בשנית.
לאחר הבדיקה חוו"ד נשארה כפי שאושרה בהחלטת הוועדה.

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

לאור המפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 29/05/2024 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו בקומת המרתף.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר טראפוף הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד הכולל: בקומת המרתף: ממ"מ בשטחים נלווים ל-2 יחידות המסחר בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, שני חדרי אופניים משותפים ומערכות טכניות כגון מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו. בקומת הקרקע: שתי מבואות כניסה הכוללות שני גרעיני מדרגות ומעלית בכל אחת, חדר אשפה, נישת בלוני גז, ו-2 יח' מסחר עם גישה לשטח נלווה במרתף לכל אחת. בקומות 1-5: 5 יח"ד בכל קומה, באגף המזרחי - 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. באגף המערבי - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בספרגולה בנויה. בקומת 6 (קומת הגג החלקית): 2 יח"ד בקומה. יחידת דיור אחת בכל אגף, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה. בקומה 7 (גג עליון): מערכת סולארית, מעבי מזגנים, גנרטור, מתקנים טכניים נוספים בשטח גג משותף עם גישה בשני גרמי המדרגות הכלליים של הבניין. בכל קומות הבניין: שתי מבואות כניסה הכוללות שני גרעיני מדרגות ומעלית בכל אחת בחצר: גינון ונטיעות, ריצוף, חניות אופניים ואופנועים, נישות ש"ע, גמל מים בצמוד לגבול מגרש ובמרווח צדדי צפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדייםוזיקת הנאה לכיוון דרך בגין ורחוב ברזילי.

מצב קיים:

בניין קיים בעל 2 קומות משנות ה30.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שלושה בעלים. הבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס ומיופה כוחם של שני בעלי הזכות בנכס הנוספים. **בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתוכנית 44, פרוטוקול 219, מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6 (בניין פינתי באזור מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר	לפי תכנית 44:	6 קומות וקומת גג חלקית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות בהתאם לתכנית ולתכנית מופקדת	3 קומות + קומת ביניים + לפי תמ"א 38 תיקון 3א': 3 קומות + קומת גג חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית לרבות קומת קרקע מסחרית . 4320 המופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית.		
קווי בניין:	לחזית מנחם בגין : 0.00 מ' לחזית ברזילי: 3.00 מ' לקומת קרקע צדדיים: תכנית 44: 3 מטר 4320 המופקדת: 2.50 מ' קו בניין	לחזית מנחם בגין : 0.00 מ' לחזית ברזילי: 3.00 מ' לקומת קרקע צדדיים: 2.50 מ' קו בניין	קווי בניין בחריגה מהוראות התוכנית. פורסמה הקלה שניתן לאשר לאור התאמה לתכנית המופקדת.
זכויות בנייה	שטחים עיקריים (44): 152.5% משטח המגרש = 695.40 מ"ר ---------- שטחי שירות לפי פרוטוקול 156 ב': מדרגות ומבואות בשטח שלא עולה 20 מ"ר לקומה 60 =3 X מ"ר + ממ"דים מינימליים + שטחי שירות אחרים לפי תכנית 44': כ-102 מ"ר בקומת הקרקע ---------- סה"כ= 857.40 מ"ר+ ממ"דים מינימליים ---------- שטחים מתמ"א 38/ 3א' שטח קומה בהיתר 279מ"ר + 13 מ"ר 3X (דירות בקומה) = 318 מ"ר 3.5 X קומות = 1113 מ"ר + 13 מ"ר 6 X (דירות בבניין)= 78		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר סה"כ תמ"א 38 1191 מ"ר ---------- סה"כ זכויות בנייה במגרש 2048.40 מ"ר 4320 המופקדת: עד 325% משטח המגרש = 1482מ"ר	1276 מ"ר שטח עיקרי 1979.34מ"ר (עיקרי +שירות)	פורסמה הקלה שניתן לאשר לאור התאמה לתכנית המופקדת.
מס' יחידות מותר	לפי מדיניות תמ"א 38 ותכנית 4320 המופקדת: לפי מקדם צפיפות 65: 1844/ 65 =28 דירות. גודל יחידת דיור לא יפחת מ-47מ"ר כולל ממ"ד	27 יח"ד בהתאם למותר	
שימושים **קומת מסחר/חזית מסחרית** **תנאים לשימוש** **גובה**	קומת קרקע עם מסחר בחזית ומעליה מבנה מגורים. שימושי המסחר יהיו מופרדים מבחינת כניסות ויציאות משימושי המגורים הסמוכים להם. לפחות 50% משטח הקומה – מסחר. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00מ' ברוטו ולא יקטן מ-4.50מ' נטו. גובה חזית מזוגגת לא יפחת מ-4.00מ'אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה,	בהתאם. בהתאם. מוצע מסחר בקומת הקרקע ושטח נלווה למגורים. תכסית המסחר גדולה מ-50% משטח הקומה. 5.00מ' ברוטו 4.50מ' נטו גובה חזית מזוגגת 4.20מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30מ'	
קומת גג חלקית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מתמ"א 38 ומדיניות			
תכסית	65% מתכסית הקומה העליונה	על פי חישוב השטחים שהוגש לבקשה מבוקשת קומת גג חלקית בתכסית של כ-67% משטח הקומה מתחת.	
גובה בנייה	3.30 מ'	3.25מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	4.50מ'	
נסיגות	3.00 מ' בחזית קדמית אחת 2.00 מ' בחזית הקדמית הנוספת	3.00מ' בחזית לרח' ברזילי 2.00מ' בחזית לרח' בנחם בגין בהתאם.	
בינוי	גישה לשטח משותף	נסיגה בהתאם	
מצללה	בנסיגה של 1.20מ' ממעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.00מ' ברוטו	3.00מ'	
מרפסות שירות:	לפי תכנית מ' יש לתכנן לבניין חדש מרפסות שירות לכל יח"ד	לא תוכננו כלל מרפסות שירות	פורסמה הקלה שניתן לאשר לאור התאמה לתכנית המופקדת.

הנחיות עיצוב בניה חדשה (רובעים 5,6)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם בהתאם	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	קומת מרתף אחת.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	3.60מ'	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	ממ"מ בשטחים נלווים ל-2 יחידות המסחר בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, שני חדרי אופניים משותפים ומערכות טכניות כגון מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (27) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בהתאם.	
שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע:	כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע.	בהתאם	
גישה לשטח נלווה(מסחר):	גישה תתאפשר משטח יחידת המסחר בלבד.	בהתאם.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א\ 3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחין חדירי מים שווה 536.47מ"ר	מוצע מרתף בתכסית של כ- 72% משטח המגרש.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
4	ניוד זכויות בניה בין קומות.
5	מצללה- בניית מצללה מבטון
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
7	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.3 מ' במקום 2.5 מ' המותר
8	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
9	הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.
10	חישוב זכויות בניה על פי תוכנית בחריגה מהוראות תכנית תא/4320 המופקדת.
11	ביטול מרפסות שירות מתכנית מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 14/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה בבקשות להריסה ובניה מחדש.
2	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תמ"א 38
3	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תמ"א 38
4	אינה הקלה בבקשות להריסה ובניה מחדש.
5	אינה הקלה.
6	אינה הקלה שכן הבקשה היא להריסה ובניה מכח תמ"א 38 ובהתאם לתכנית המופקדת רובע 5 ו-6
7	אינה הקלה ניתן לאשר שכן הבקשה היא להריסה ובניה מכח תמ"א 38 ובהתאם לתכנית המופקדת רובע 5 ו-6
8	ניתן לאשר מכיוון שמדובר בהריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38
9	הקלה ניתנת לאישור
10	ניתנת לאישור לאור הסיכום עם מהנדס העיר לבקשות שנפתחו לפני הפקדת התכנית המופקדת, בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק.
11	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות התכנוניות העתידיות באזור.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 16.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.02.2024
הבקשה כוללת : מבנה חדש ובו 27 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 297 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן לפי תא/מק/9072 - תקנות חניה 2016 בתחום העיר , כולל תב"ע חי:
33 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנועים
27 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי (אזור א):
13.5 מקומות חניה לרכב פרטי עבור יחידות דיור (0.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור)
1 מקום חניה לרכב נכה
0 מקומות חניה לרכב פרטי עבור המסחר
3 מקומות חניה לאופנועים
27 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חוות דעת:
פורסמה הקלה לחישוב דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי במקום תב"ע חי מסיבות הבאות:
- לא ניתן לתכנן מקומות חניה לרכב פרטי בגלל שצורת המגרש אי רגולרי, מיקומו בצומת מרומזר , חזית מסחרית לכל החזית.
- המגרש ממוקם בדרך מנחם בגין בסמוך לקו אדום הרכבת הפועלת בצורה מסחרית
לאור האמור לעיל אין התנגדות לחישוב דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 ארצי.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13.5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 15.02.2024
בבית משותף, ובו מ 27 עד 36 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

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 101 - 200 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

סה"כ כלי אצירה מוצעים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
3 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 13/02/2024.
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 16.05.2024
במגרש ובסביבתו לא קיימים עצים
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 25.10.2023
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.08.2022
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

מכון הרישוי - נדב בר

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 03.10.2022)
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: 15%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 03.08.2022)
המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה
נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.11.2022)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 10 בגוש 7443 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000.

שטח ההפקעה סומן וצויין בתכנית ההגשה

שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית ההגשה.

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 לגמר:
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
4) 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 07.09.2022)
המלצה לתת היתר

מהות הדיון הנוסף
הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023 לשוב ולדון לבקשת הרישוי לאור החלטת מהנדס העיר כי ניתן להחזיר לפרסומים לחריגה מתכנית רובע 5ו-6 המופקדת גם בקשות שעמדו בתנאי הסף ויצאו לפרסומים טרם הפקדת התכנית פורסמו ההקלות שנדרשו בחריגה מהתוכנית המופקדת.

נימוקי הדיון הנוסף
לאור להחלטת מהנדס העיר כי ניתן להחזיר לפרסומים לחריגה מתכנית רובע 5ו-6 המופקדת גם בקשות שעמדו בתנאי הסף ויצאו לפרסומים טרם הפקדת התכנית פורסמו ההקלות שנדרשו בחריגה מהתוכנית המופקדת.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)
1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר שנאים, הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע

- חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'

ב. כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
- הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.
- ביטול מרפסות שירות מתכנית מ'.

ג. לאשר סתירה לתכנית המופקדת לעניין חישוב זכויות בניה על פי תוכנית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3)רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה:

הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר טראפוף הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד הכולל:

1. **<u>בקומת המרתף</u>: ממ"מ בשטחים נלווים ל-2 יחידות המסחר בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, שני חדרי אופניים משותפים ומערכות טכניות כגון מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו.**
2. **<u>בקומת הקרקע</u>: שתי מבואות כניסה הכוללות שני גרעיני מדרגות ומעלית בכל אחת, חדר אשפה, נישת בלוני גז, ו-2 יח' מסחר עם גישה לשטח נלווה במרתף לכל אחת.**
3. **<u>בקומות 1-5</u>: 5 יח"ד בכל קומה, באגף המזרחי - 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. באגף המערבי - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בספרגולה בנויה.**
4. **<u>בקומת 6 (קומת הגג החלקית)</u>: 2 יח"ד בקומה. יחידת דיור אחת בכל אגף, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.**
5. **<u>בקומה 7 (גג עליון)</u>: מערכת סולארית, מעבי מזגנים, גנרטור ,מתקנים טכניים נוספים בשטח גג משותף עם גישה בשני גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.**
6. **<u>בכל קומות הבניין</u>: שתי מבואות כניסה הכוללות שני גרעיני מדרגות ומעלית בכל אחת**
7. **<u>בחצר</u>: גינון ונטיעות, ריצוף, חניות אופניים ואופנועים, נישות ש"ע, גמל מים בצמוד לגבול מגרש ובמרווח צדדי צפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדייםוזיקת הנאה לכיוון דרך בגין ורחוב ברזילי.**

מצב קיים:
בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומה מסחרית סה"כ 3 קומות, 7 חנויות ו-6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		207	1931	לבניין 7 חנויות
		347	1931	שינוי כניסה בקומה א' ובניין קומה ב' עבור 3 יחידות דיור
		447	1934	בניין קומה ג' עבור 3 יח"ד. סה"כ 6 יח"ד בבניין

בעלויות:
הנכס בבעלות משותפת של שלושה בעלים. הבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס ומיופה כוחם של שני בעלי הזכות בנכס הנוספים. **בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתוכנית 44, פרוטוקול 219, מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6 (בניין פינתי באזור מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ולתכנית מופקדת	לפי תכנית 44: 3 קומות + קומת ביניים + לפי תמ"א 38 תיקון 3א': 3 קומות + קומת גג חלקית. סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית לרבות קומת קרקע מסחרית . 4320 המופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית.	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין:	לחזית מנחם בגין : 0.00 מ'	לחזית מנחם בגין : 0.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית ברזילי: 3.00 מ' לקומת קרקע צדדיים: תכנית 44: 3 מטר 4320 המופקדת: 2.50 מ' קו בניין	לחזית ברזילי: 3.00 מ' לקומת קרקע צדדיים: 2.50 מ' קו בניין	קווי בניין בחריגה מהוראות התוכנית. פורסמה הקלה , אך היה ניתן היה לאשר את זה מכח תמ"א 38 לא בהקלה במידה וניתן היה לאשר את הבקשה.
זכויות בנייה	שטחים עיקריים (44): 152.5% משטח המגרש = 695.40 מ"ר --- שטחי שירות לפי פרוטוקול 156 ב': מדרגות ומבואות בשטח שלא עולה 20 מ"ר לקומה 60 =3 X מ"ר + ממ"דים מינימליים + שטחי שירות אחרים לפי תכנית 44': כ-102 מ"ר בקומת הקרקע --- סה"כ= 857.40 מ"ר+ ממ"דים מינימליים --- שטחים מתמ"א 38/ 3א' שטח קומה בהיתר 279מ"ר + 13 מ"ר X3 (דירות בקומה) = 318 מ"ר 3.5 X קומות = 1113 מ"ר + 13 מ"ר 6 X (דירות בבניין)= 78 מ"ר סה"כ תמ"א 38 1191 מ"ר --- סה"כ זכויות בנייה במגרש 2048.40 מ"ר 4320 המופקדת: עד 325% משטח המגרש = 1482מ"ר	1276 מ"ר שטח עיקרי 1979.34מ"ר (עיקרי +שירות)	בחריגה מהתכנית המופקדת.
מס' יחידות מותר	לפי מדיניות תמ"א 38 ותכנית	27 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4320 המופקדת: לפי מקדם צפיפות 65: 1844/ 65 =28 דירות. גודל יחידת דיור לא יפחת מ-47מ"ר כולל ממ"ד	 בהתאם למותר	
שימושים **קומת מסחר/חזית מסחרית** **תנאים לשימוש** **גובה**	 קומת קרקע עם מסחר בחזית ומעליה מבנה מגורים. שימושי המסחר יהיו מופרדים מבחינת כניסות ויציאות משימושי המגורים הסמוכים להם. לפחות 50% משטח הקומה – מסחר. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00מ' ברוטו ולא יקטן מ-4.50מ' נטו. גובה חזית מזוגגת לא יפחת מ-4.00מ'אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה,	 בהתאם. בהתאם. מוצע מסחר בקומת הקרקע ושטח נלווה למגורים. תכסית המסחר גדולה מ-50% משטח הקומה. 5.00מ' ברוטו 4.50מ' נטו גובה חזית מזוגגת 4.20מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות **תכסית** **גובה בנייה** **גובה בנייה ברוטו** **נסיגות**	 65% מתכסית הקומה העליונה 3.30 מ' 4.50 מ' 3.00 מ' בחזית קדמית אחת	 על פי חישוב השטחים שהוגש לבקשה מבוקשת קומת גג חלקית בתכסית של כ-67% משטח הקומה מתחת. 3.25מ' 4.50מ' 3.00מ' בחזית לרח' ברזילי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי	2.00 מ' בחזית הקדמית הנוספת גישה לשטח משותף	2.00מ' בחזית לרח' בנחם בגין בהתאם.	
מצללה	בנסיגה של 1.20מ' ממעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.00מ' ברוטו	נסיגה בהתאם 3.00מ'	
מרפסות שירות:	לפי תכנית מ' יש לתכנן לבניין חדש מרפסות שירות לכל יח"ד	לא תוכננו כלל מרפסות שירות	בחריגה. לא פורסמה הקלה לביטול מרפסות השירות.

הנחיות עיצוב בניה חדשה (רובעים 5,6)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם בהתאם	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם בהתאם	

בניה תת קרקעית, מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	קומת מרתף אחת.	
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:	3.60מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)		
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	ממ"מ בשטחים נלווים ל-2 יחידות המסחר בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, שני חדרי אופניים משותפים ומערכות טכניות כגון מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (27) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בהתאם.	
שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע:	כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע.	בהתאם	
גישה לשטח נלווה(מסחר):	גישה תתאפשר משטח יחידת המסחר בלבד.	מוצעת גישה פנימית משטח יחידת המסחר וכן גישה מהמבואה הקומתית של המסחר.	בחריגה. לא ניתן לאשר.
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א\ 3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחין חדירי מים שווה 536.47מ"ר	מוצע מרתף בתכסית של כ- 72% משטח המגרש.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	לא	מוצעות מרפסות בשטח הגדול מ-14מ"ר ליח"ד. בחריגה מתקנות התכנון והבנייה. הבלטת המרפסות בהתאם.
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

מידע: 21-02520 רישוי: 23-0023 ת.בניין: 0048-014

הערות נוספות:

1. החזיתות אינן תואמות את החתכים לעניין גובה החזית המזוגגת ביחידות המסחר. בחזיתות נראה גובה החזית מעל 4.00מ' ואילו בחתך קטן מ4.00מ'. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
2. תכנית הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אדריכלות ואשפה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
3	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
4	ניוד זכויות בניה בין קומות.
5	מצללה- בניית מצללה מבטון
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
7	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.3 מ' במקום 2.5 מ' המותר
8	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
9	הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנות והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.

תאריך הודעה אחרונה: 30/08/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה בבקשות להריסה ובניה מחדש.
2	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תמ"א 38
3	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תמ"א 38
4	אינה הקלה בבקשות להריסה ובניה מחדש.
5	אינה הקלה.
6	אינה הקלה שכן הבקשה היא להריסה ובניה מכח תמ"א 38 ובהתאם לתכנית המופקדת רובע 5 ו-6
7	אינה הקלה ניתן לאשר שכן הבקשה היא להריסה ובניה מכח תמ"א 38 ובהתאם לתכנית המופקדת רובע 5 ו-6
8	ניתן לאשר מכיוון שמדובר בהריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38
9	הקלה ניתנת לאישור

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 31.10.2023)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.10.2023

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 27 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 158 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה כי בנוסף לטבלת מאזן החניה עם חישוב דרישת התקן לפי המדיניות חניה עיריית תל אביב. דרוש וחסר חישוב דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 של חוק תכנון ובניה בהתאם להקלה המבוקשת.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 25.10.2023
סה"כ כלי אצירה מוצעים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
3 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

יש להציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)
יש להציג את ע"ג התכנית הראשית את נספח האשפה באופן מפורט, חדר האשפה יכלול ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
יש להציג הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.
יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
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.

המלצה: לא ניתן לאשר כפי שהוגש

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 25.10.2023
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.08.2022
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - נדב בר
המלצה: לא ניתן לאשר כפי שהוגש

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 03.10.2022)
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: 15%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 03.08.2022)
המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.11.2022)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 10 בגוש 7443 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000.

שטח ההפקעה סומן וצויין בתכנית ההגשה

שטח זיקת ההנאה סומן וצויין בתכנית ההגשה.

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 לגמר:
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
4) 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 07.09.2022)
המלצה לתת היתר
לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)
לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר טראפו, הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד. שכן:

1. **סך השטחים מבוקשים חורג מהניתן לאישור על פי הוראות תכנית 4320 רובעים 5 ו-6 המופקדת.**
2. **לא תוכננו מרפסות שירות בהתאם להוראות תכנית מ' ולא פורסמה הקלה לביטול מרפסות השירות כדרש בתקנות התכנון והבנייה.**
3. **מוצעות מרפסות בשטח הגדול מ-14מ"ר ליח"ד. אשר אינן מחושבים בהתאם כשטח עיקרי ולא ניתן לאשרו בשל החריגה בסך השטחים הניתנים לאישור.**
4. **מוצעות שתי גישות לשטח הנלווה ליחידת המסחר, גישה פנימית משטח יחידת המסחר וכן גישה מהמבואה הקומתית של המסחר. בחריגה מהוראת תכנית ע1'**
5. **החזיתות אינן תואמות את החתכים לעניין גובה החזית המזוגגת ביחידות המסחר. בחזיתות נראה גובה החזית מעל 4.00מ' ואילו בחתך קטן מ-4.00מ'. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.**
6. **תכנית הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה ואשפה.**

תיקון הבקשה והתאמתה להוראות מהווה שינוי מהותי אשר לא ניתן יהיה לבדוק במסגרת הבקשה הנוכחית. חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מאיר אלואיל: אנו פונים לוועדה, במקרה הזה מבקשים לשוב ולדון.
דורון ספיר: לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה מחדש.
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.
מלי פולישוק: הרי היתה חריגה מתוכנית רובע?
שמעון ברנשטיין: כן. הבקשה נמצאת בתחום רובע 5 ו-6, יש תוכנית מופקדת. יש בקשות שהתחילו את התהליך של הבקשה הרבה לפני שהופקדה התוכנית וישיבה שקיימנו אצל מהנדס העיר, החלטנו שאנחנו נותנים לבקשות מהסוג הזה את האפשרות לסתירה לתוכנית מופקדת לפי סעיף 97 לחוק. הם מפרסמים את זה. במקרה כאן היה סתירה לנושא הזכויות. אלה זכויות שיכלו לקבל ואפשרנו להם את הסתירה הזאת.
מלי פולישוק: ללא פרסומים חדשים?
שמעון ברנשטיין: אלה פרסומים קיימים, יש רלוונטים שהם נשארים. הם לא השתנו.
רועי אלקבץ: ולפי המדיניות של השכונה פה אפשר עוד 3 קומות.
שמעון ברנשטיין: לא, זה מדיניות תמא 38 עד 6.5 קומות.
רועי אלקבץ: אני שוב מבקש. מאוד יעזור. לרשום ב-2 שורות בהתאם למדיניות הערה קטנה אודות האזור והמדיניות.
אודי כרמלי: בדרפט מובאים כל ההסברים על הזכויות. מה מבוקש מה מותר ואם זה כן או לא. במקומות הרכים כאשר יש מסמך מדיניות שיופיע שורה שיש מדיניות שאומרת ככה וככה, זה רלוונטי לרוב הבקשות.
חן אריאלי: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר שנאים, הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
- **הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע**
- **חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'**

ב. כולל ההקלות הבאות:
- **הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית**

- **הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.**
- **ביטול מרפסות שירות מתכנית מ'.**

ג. לאשר סתירה לתכנית המופקדת לעניין חישוב זכויות בניה על פי תוכנית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.

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	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3)רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 4) 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 09/09/2026:

דיון נוסף לביטול חדר טראפו.
חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאור המפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 29/05/2024 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו בקומת המרתף.
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	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3)רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 4) 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0268	**תאריך הגשה**	05/02/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**פינסקר 30**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6911/6	**תיק בניין**	0088-030
מס' תב"ע	2363, 2710, 2720, 670, 9009, 9086, 9087, ג, תמ"א/1, תמ"א3/38	**שטח המגרש**	344.82

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ.גוראל יזמות פינסקר 30 בע"מ	ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223
בעל זכות בנכס	יוסף רכלבסקי	שטראוס 9, תל אביב - יפו 6521300
בעל זכות בנכס	אביבה מאירי	חנקין 41, רעננה 4346421
בעל זכות בנכס	לאון כהן	ז'בוטינסקי 48, בת ים 5944700
בעל זכות בנכס	דוננה כהן	ז'בוטינסקי 48, בת ים 5944700
בעל זכות בנכס	סוזן שדות	פינסקר 30, תל אביב - יפו 6314603
בעל זכות בנכס	נדב הרמן	פינסקר 30, תל אביב - יפו 6314603
בעל זכות בנכס	ענת גוטמן	רמב"ם 68, באר שבע 8424336
בעל זכות בנכס	דורון רוזן	פינסקר 30, תל אביב - יפו 6314603
בעל זכות בנכס	רונן גוטמן	שדרות דוד המלך 31, תל אביב - יפו 6495432
בעל זכות בנכס	פרנקלין סופר	פינסקר 30, תל אביב - יפו 6314603
עורך ראשי	נטליה מיסקון	דניאל 63, בת ים 59475
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן גוראל	ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בן 2 אגפים, 3 קומות וקומת גג חלקית באגף הקדמי ו-2 קומות באגף האחורי, עבור 5 יחידות דיור ומסחר סה"כ מעל חדר הסקה ומחסן במרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת פינסקר 32, מכח תכניות 2363 ו-2720, לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

- **<u>לכל גובה הבניין:</u> תוספת מעלית בדופן הצד הצפונית עם עצירות בכל הקומות משולבת בפיר גרם המדרגות הקיים, בקומות הקיימות קירות הקשחה היקפיים וסגירת המרפסות לחזית האחורית בסגירה קלה.**
- **<u>בקומת קרקע:</u> שינויי פנים באגף האחורי, אישור חורג בדיעבד ממחסן וחדר הסקה ליחידת דיור ותוספת שטח עבור הסדרת ממ"ד, תוספת מסתור כביסה ומזגנים והצמדת חצר, אישור בדיעבד לשימוש חורג ללא שינוי במסחר הקיים בחזית הקדמית.**
- **<u>קומות קיימות א,ב:</u> שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"דים ושיפור מיגון ליחידות הדיור הקיימות,**
- **(בקומה א' 3 יח"ד קיימות ובקומה ב' 2 יח"ד קיימות), תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור במרווחי הצד, תוספת מרפסת בחזית האחורית, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית שנסגרו ללא**

היתר.

- **<u>קומה ג' קיימת באגף הקדמי:</u> הריסת כל הבניה הקיימת ובניית קומה מלאה בשני אגפים עבור 3 יח"ד, 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזיתה קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.**
- **<u>תוספת קומה ד', קומה מלאה חדשה</u>: בתוואי ושטח קומות התחתונות, בשני אגפים, עבור 2 יח"ד והחלקת התחתון ליחידת דופלקס בקומה ה'. בדופלקס: חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.**
- **<u>קומה ה', קומת גג חלקית חדשה:</u> עבור, 1 יח"ד - החלק העליון ליחידת הדופלקס בקומה 4 עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, ויחידת דיור נוספת בחצאי מפלסים, מדרגות פנימיות בשטח הדירה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג, מדרגות עליה לגג העליון בשטח מרפסת הגג בחזית הקדמית.**
- **<u>על הגג עליון</u>: בריכת שחיה בשטח גג פרטי עבור יחידת הדיור בקומה ה', 8 פאנלים סולאריים ו-2 מעבי מזגנים בשני שטחי גג משותף. גישה לקומה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין**
- **<u>בשטח החצר:</u> גינון משולב ריצוף ופיתוח שטח, נישה לגמל מים, אשפה ובלוני גז בצמוד לגבול מגרש צידי דרומי, חניית אופנים במרווח צד דרומי, הצמדת חצר ליחידת הדיור במרווח האחורי ומרווח הצד הצפוני.**

סה"כ לאחר השינוי המבוקש יתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות-כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד) ומסחר בקומת הקרקע.

מצב קיים:

בניין ישן בן 3 קומות מלאות ועוד קומה חלקית. בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		795	1937	לבניין 2 קומות, עבור 3 יח"ד.
		560	1947	הוספת קומה ג' עבור 1 יחידת דיור. סה"כ בניין בן 3 קומות עבור 4 יח"ד.
		660	1949	להוספת קומה ד' חלקית עבור 1 יח"ד וחדר כביסה. סה"כ בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד.
		886	1952	לשינוי והגדלה מחדר כביסה לתוספת ליחידת הדיור הקיימת בקומה .
		563	1957	להוספת אגף בן 2 קומות ומרתף עבור: במרתף מחסן וחדר הסקה, בקומות א ו-ב' יחידת דיור אחת (דופלקס). סה"כ בניין בן 2 אגפים, 3 קומות וקומת גג חלקית באגף הקדמי ו-2 קומות באגף האחורי, עבור 6 יחידות דיור מעל חדר הסקה ומחסן במרתף.
		7-960580	1996	1. סגירת המרפסת הצדדית-מערבית בבניה קשיחה בחריגה של 10% מקו הבניין הצדדי כהקלה. 2. שימוש חורג מדירה מגורים בקומת הקרקע לחנות מכשירי חשמל ומחסן בשטח כ-29 מ"ר

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לתקופה של 5 שנים מיום 26.07.95 כפוף למפרט לשיפוצים שמהווה חלק בלתי נפרד מההיתר, ובתנאי שהשיפוץ יבוצע תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר. סה"כ 5 יח"ד ומסחר.
		4-990502	1999	תוספת בניה להגדלת דירת גג קיימת.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, בבעלו פרטית ובעלות רמ"י ובחכירות.
הוגשה בקשה חתומה בידי מיופה כח בעלי וחוכרי 6 חלקות משנה.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ובוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו- 6, תכניות לב העיר, מגרש קטן מ-500מ"ר, אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: **התאמה למופקדת:**	לפי תכנית 2363: 5 קומות לפי תמ"א 38: קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית 5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: **קדמי** **מערבי** **צדדי צפוני** **צדדי דרומי אחורי** **מזרחי** **התאמה למופקדת:**	לפי תכנית 2363: 0.00מ' 0.00מ' בקיר משותף / 3.60מ' בהמשך לקיר משותף + 3.00 מ' 5.00 מ' רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית לחיזוק המבנה.	1.64מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר. 0.00מ' בקיר משותף / 1.00מ' בהמשך לקיר משותף קיים + חיזוק. ניתן לאשר. 2.22מ' קיים + חיזוק 4.75מ' קיים + חיזוק. ניתן לאשר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עבור מרחבים מוגנים:	תותר הבלטה מינימלית מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. עד 2.00מ' מגבול מגרש צידי עד 3.00מ' מגבול מגרש אחורי.	בהתאם 2.00מ' צדדי 3.00מ' אחורי	
תוספת זכויות בנייה: **תמ"א 38** **שטח המגרש:** **344.82 מ"ר** **התאמה למופקדת:**	2 קומות בתוואי קומה טיפוסית מורחבת + בנייה על הגג 50% + שטח קיים בין קוי בניין + שחרור ממ"דים בקומות הקיימות בתחום קוי בניין = 40 * 3 קומות קיימות = 120מ"ר ---------- לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש = כ-1350מ"ר 325% משטח המגרש = 1,120.66מ"ר (הקטן מבינהם)	מבוקשת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בתכסית 65% מבוקשים שטחים כוללים בסך 1203.37מ"ר	פורסמה הקלה לניוד זכויות אשר ניתן לאשר. פורסמה הקלה לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חישוב שטחים אחוזי והתאמתה לנפחי.
צפיפות: **התאמה למופקדת:**	לפי תכנית 2363: גודלי היחידות הנוספות, ייקבעו כך שגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבניין לא ייקטן מ-75 מ"ר או גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר. (=11 יח"ד) + 1 יח"ד על הגג סה"כ השטחים המותרים למגורים (325% משטח המגרש = 1,120.66מ"ר) בחלוקה למקדם צפיפות 80 (=14יח"ד)	12 יח"ד	
גובה קומה	מ' 3.30 התאמה למופקדת:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40מ'	מבוקשת קומה עליונה בגובה של 3.30מ'	
קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות	בתוספת 2 קומות מלאות:		
תכסית	לא תעלה על 50% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות	מבוקשת קומת גג עליון בתכסית 65%	פורסמה הקלה לניוד זכויות. אשר ניתן לאשר.
גובה בנייה	3.30 מ'	3.28מ'	
גובה בנייה ברוטו	4.50 מ'	4.38מ'	
מצללה שטח	תקנות תכנון ובנייה: שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על ¼ משטח הפנוי	בהתאם	
נסיגות	3.00 מ' לחזית 2.00 מ' לעורף	3.51מ' ללא נסיגה לעורף בשל ממ"ד.	ניתן לאשר שכן הקומה הינה קומה מכח תמ,א 38
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם.	
התאמה למופקדת	תכסית בנייה עד 65%	בהתאם.	
	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3מ' לחזית קדמית.	בהתאם.	
	הגובה המרבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ'	בהתאם.	
שימושים	מגורים עם חזית מסחרית	בהתאם.	

תכנית 2710 למעלית חיצונית

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

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

התאמה להנחיות עיצוב באזור ההכרזה רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	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- 90ס"מ ממפלס הרצפה.	בהתאם בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם	

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		

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

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומת גג חלקית
4	בניית קומת גג חלקית ללא נסיגה בקווי בניין צדדיים - המשך לבינוי בקומות מתחת
5	בניה מעבר לקווי בניין כהמשך לקיים כולל מרכיבי החיזוק
6	הקמת בריכה במפלס 20.55+ (גג עליון)
7	שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות
8	הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 13 יח"ד
9	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית בעורף הבניין
10	שימוש חורג מהיתר מ מעבדה ומחסנים בקומת קרקע בעורף הבניין לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
11	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
12	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
13	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
14	ביטול נסיגת פרגולות בחזית ובעורף מצדי המבנה
15	ביטול נסיגת פרגולה במרפסת גג כלפי החזית האחורית
16	הקמת פיר מעלית בחריגה מקו בניין צדדי עד 0.8 מ' מקו המגרש המשותף
17	ניוד שטחים מקומות קיימות לקומת גג חדשה לצורך השלמת בניה עד תכסית של 65%
18	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% % מן המרווח המותר
19	חישוב זכויות בניה נפחי ללא מגבלת אחוזי הבניה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
2	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
3	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
4	אינה נדרשת שכן מדובר על קומה מכח התמ"א
5	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
6	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
7	ניתן לאשר בהמשך להיתר שימוש חורג שניתן בשטח זה בעבר. מדובר על הארכת תוקף לצמיתות.
8	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38
9	אינה ענייינית. אינה מובנת. לא מדובר בבניין עם קומת עמודים מפולשת.
10	ניתן לאשר בהתאם לייעודי הקרקע המותרים בתוכנית.
11	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
12	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות המוגשות מכח תמ"א 38

#	התייחסות
13	אינה נדרשת שכן מדובר על קומה מכח התמ"א
14	לא נדרשת, נסיגות המצללות בהתאם למותר.
15	לא נדרשת לא מבוקשת מצללה במרפסת הגג בחזית האחורית.
16	אינה הקלה אלה פרסום ליידוע בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.
17	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
18	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולתקנות התכנון והבנייה.
19	מדובר בפרסום לחריגה מתכנית מופקדת, לפי סעיף 97ב וכפוף לאישור המחוז, שניתן לאשר בהתאמה לאישור תכנית רובע 5 ו-6 וינתן תנאי לקבלת ההיתר אישור התכנית.

תאריך הודעה אחרונה: 23/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 01.09.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 01.09.2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 6 יחידות דיור קיימות למבנה מגורים קיים

<u>דרישת התקן:</u>
6 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופניים

<u>חסרים:</u>
6 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה

<u>חוות דעת:</u>
בשל ממדי המגרש כ 344 מ"ר, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 7 החניות הנדרשות למילוי התקן.

<u>המלצה:</u>

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **6** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-21.10.25:

בית משותף, מוצג חדר אשפה ומסתור אשפה משותף עבור המסחר 109 מ"ר והמגורים 13 דירות לאחור הפחתה בשל מגבלות השטח
כלי אצירה נדרשים:
4 מכלים אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
2 מכלים אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

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 פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 10.11.2024
אין עצים במגרש, נדרשת שתילה של 3 עצים חדשים.
סכמת החלחול תקינה

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.10.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-21.10.25:
התכנון מאושר

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 29.07.2025
קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, מידות משטח תפקוד לפני המעלית, רוחב דרך נגישה לדירות החדשות מס' 7,9,10,12, אמצעי להתגברות על הפרש גובה בדרך לדירות החדשות מס' 9,11,12,13.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 10.10.2024
עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 04.12.2024)
המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נבנה טרם נהרס

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 ענת סירפד 22.09.2024)

נדרש תאום לפני היתר
לא הוגשה תצ"ר, ההגשה בטיפול. הגשת התצ"ר תהווה תנאי לקבלת היתר.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 6 בגוש 6911 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן תחום הפקעה בתוכניות בוחתכים וציין גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה.

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.

בשלב תעודת גמר
1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 03.12.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בן 2 אגפים, 3 קומות וקומת גג חלקית באגף הקדמי ו-2 קומות באגף האחורי, עבור 5 יחידות דיור ומסחר סה"כ מעל חדר הסקה ומחסן במרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת פינסקר 32,

סה"כ לאחר השינוי המבוקש יתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות-כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד) ומסחר בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- **הקמת בריכה במפלס 20.55+ (גג עליון)**
- **שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות**
- **שימוש חורג מהיתר מ מעבדה ומחסנים בקומת קרקע בעורף הבניין לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות**

- **הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים**
- **ניוד שטחים מקומות קיימות לקומת גג חדשה לצורך השלמת בניה עד תכסית של 65%**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% % מן המרווח המותר**

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר**
- **הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומת גג חלקית**
- **בניה מעבר לקווי בניין כהמשך לקיים כולל מרכיבי החיזוק**
- **הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 13 יח"ד**
- **הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. חישוב זכויות בניה נפחי ללא מגבלת אחוזי הבניה בחריגה מהמופקדת לפי סעיף 97 ובנוסח הקבוע בכפוף לאישור המחוז.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור תכנית רובע 5 ו-6
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
8	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

#	התנאי
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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 09/09/2026:

שמעון ברנשטיין: חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין קיים ל-2 אגפים, רובע 5, מדובר על 6 יחידות קיימות ו- 6 חדשות. רוצים לתקן את הקרן החנייה ל-6 ולא 7. דירה מבוקשת לאישור בדיעבד היא מחושבת כדירה חדשה.
ראובן לדיאנסקי: כתוב פה 5 יחידות דיור ומסחר.
שמעון ברנשטיין: אני רוצה לתקן, סך הכל 12 יחידות דיור.
ראובן לדיאנסקי: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

מידע: 23-01374 רישוי: 25-0268 ת.בניין: 0088-030

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בן 2 אגפים, 3 קומות וקומת גג חלקית באגף הקדמי ו-2 קומות באגף האחורי, עבור 5 יחידות דיור ומסחר סה"כ מעל חדר הסקה ומחסן במרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת פינסקר 32,

סה"כ לאחר השינוי המבוקש יתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות-כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד) ומסחר בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- **הקמת בריכה במפלס 20.55+ (גג עליון)**
- **שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות**
- **שימוש חורג מהיתר מ מעבדה ומחסנים בקומת קרקע בעורף הבניין לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות**
- **הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים**
- **ניוד שטחים מקומות קיימות לקומת גג חדשה לצורך השלמת בניה עד תכסית של 65%**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% % מן המרווח המותר**

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר**
- **הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומת גג חלקית**
- **בניה מעבר לקווי בניין כהמשך לקיים כולל מרכיבי החיזוק**
- **הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 13 יח"ד**
- **הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. חישוב זכויות בניה נפחי ללא מגבלת אחוזי הבניה בחריגה מהמופקדת לפי סעיף 97 ובנוסח הקבוע בכפוף לאישור המחוז.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור תכנית רובע 5 ו-6
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
8	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
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	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.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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 - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0131	**תאריך הגשה**	17/01/2023	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**זכריה 10**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/32	**תיק בניין**	0201-010
מס' תב"ע	191, 3616א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א	**שטח המגרש**	269.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מולטילנד זכריה בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פנינה אייזיק	זכריה 10, תל אביב - יפו 6259214
בעל זכות בנכס	רם ורנר	זכריה 10, תל אביב - יפו 6259214
בעל זכות בנכס	רועי בן עמי	זכריה 10, תל אביב - יפו 6259214
בעל זכות בנכס	אופיר איתן מאיר	זכריה 10, תל אביב - יפו 6259214
בעל זכות בנכס	אטיוד אחזקות ונכסים בע"מ	מונטיפיורי 41, תל אביב - יפו 6520112
עורך ראשי	ניצה סמוק	שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	יוסף גיא מוסרי	הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה קטן	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 12/08/2026 **בוטלה החלטת רשות הרישוי מישיבה מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023. הבקשה מובאת לדיון בפני הוועדה.**

נימוקי הדיון הנוסף:
במסגרת החלטת רשות הרישוי מישיבה מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023 אושרה הבקשה להיתר. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, הומלץ להעביר את הבקשה לאישור עם פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות תקן חניה ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תמ"א 38.

החלטת רשות הרישוי לעיל לא כללה התייחסות לנושא קרן החניה.

לאחר שהובהר ע"י השירות המשפטי כי ניתן לאשר קרן חניה רק ע"י הוועדה המקומית ובשל כך לא ניתן היה לדון בבקשה ברשות רישוי מלכתחילה, הבקשה הובאה לדיון נוסף ברשות רישוי אשר ביטלה את החלטתה המקורית במסגרת החלטה מספר 1-26-0161 מתאריך 12/08/2026**.**

הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה המקומית לצורך אישורה מחדש לרבות אישור קרן החניה.

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

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד.

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

דרפט קודם

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 26.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 22.07.2026

<u>חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה, שצירפו למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 21/07/2026:</u>
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 10 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר).
<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתוכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072:</u>
10.33 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.
<u>מתוכנן:</u>
10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות נעמי כורם.
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.
10 מקומות חניה לאופניים- 5 מ"ח בשטח הפיתוח + 5 מ"ח בחדר אופניים במרתף 2-.
מתכנן תנועה דני פוקס- דגש הנדסה.
<u>חסרים:</u>
0.33 מקומות חניה למילוי דרישת התקן.
<u>חוות דעת:</u>
1. מיקום כניסה למתקן חניה אוטומטי בהתאם לאישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. עבור 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.
<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 07.12.2022

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 04.08.2022

הבקשה עברה התייעצות מול יוני ועידכון חוות הדעת לאחר פתיחתה מחדש.
עץ מס' 4 מצוי בקו הדיון ולא ניתן לשמרו או להבטיח שישרוד את הבניה.
כך גם שני העצים הנוספים.

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 25,477 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23,377 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 07.12.2022

התכנית מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.06.2022

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת מס' 18636 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 31/1/21 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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדות	7.00	35.00	6.00	כריתה	5,769.00
3	פלפלון דנוי אלה	6.00	23.00	5.00	כריתה	3,508.00
4	וושינגטוניה חוטית	25.00	40.00	2.50	כריתה	16,200.00

מהות הדיון הנוסף
ביטול החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023 לצורך אישורה בועדה לרבות אישור קרן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף
במסגרת החלטת רשות הרישוי מס' 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023, אושרו 11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי. כולל 1 מקום חניה לרכב נכים ולא ניתנה התייחסות לנושא קרן החניה.

בהתאם לחו"ד משפטית, ניתן לאשר קרן חניה רק ע"י הוועדה המקומית.

מידע: 22-01106 רישוי: 23-0131 ת.בניין: 0201-010
לאור כך, לא ניתן לקבל את ההחלטה שניתנה ע"י רשות הרישוי ולכן ויש לבטלה ולהעביר את הבקשה לדיון במסגרת הועדה המקומית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)
לבטל את **החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023** ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:

- **בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.**
- **קומת מרתף (3-): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (2-): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (1-): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה גז, ויח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.**
- **בקומות א-ד: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.**
- **בקומה ה: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.**
- **בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.**
- **בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).**
- **בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, 2 חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.**

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		116	26.06.1960	הקמת בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית.

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 5 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כח של המבקש וע"י מיופה כוח של בעלי הזכויות בנכס. **לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	0
קו בניין	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	0
קו בניין אחורי	4.50 מ'	4.50 מ'	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין צדדי 1	2.50 מ'	2.50 מ'	0
קו בניין צדדי 2	0 מ'	קו בניין צדי בחלק שאינו קיר משותף: 2.50 מ'	0
סה"כ שטחי בניה	זכויות בנייה בהתאם לסעיף 4.1.2.א: 2) זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים: א) שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר קומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו. 3) שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2.ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2.ב(7). 4) זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע1 ועל פי סעיף 4.1.2.ז'. 5) זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות. מיקום: מעל מפלס הכניסה	בהתאם למותר	0
שטחי שירות	20 אחוז מסה"כ שטחי בניה מיקום: מעל מפלס הכניסה	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים כ- 262 מ"ר המהווים כ- 33%. בהתאם למותר.	0
צפיפות	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים	10	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (793.97 מ"ר) = 10 יח"ד		
גובה קומה	גובה קומה (בין רצפות): 3.30 מ'	3.30 מ'	0
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	הוצג פתרון לגז בתחום מעטפת הבניין.	
רצועה מפולשת	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	מבוקש מעלון לרכב עם מעקה עולה בזמן הירידה.	0
בניה על הגג	בניה על הגג בהתאם לסעיף 4.1.2.י: 1) שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1.ג' להלן. 2) קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. 5) הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.00 מ' ממפלס גג תחתון.	3.00 מ' חזית 2.00 מ' אחורי 4.50 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות	מרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2.ו: 1) בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. מבוקשות מרפסות בשטח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. 2) שטח המרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יהיה מתוך סך השטחים המותרים לבנייה ויוגדר למטרה זו בלבד. 3) לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.	שאינו עולה על 14 מ"ר. בקומה 5, עבור יח"ד 1, מבוקשות 2 מרפסות בשטח קטן מ- 14 מ"ר. בהתאם למדידת עורך הבקשה, מבוקשות מרפסות בשטח של 120.46 מ"ר. ממוצע של כ- 12.05 מ"ר.	
פרגולה	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	1.40 מ' מבוקש הבלטת קרניז של 0.55 מ' מעבר לקו בניין צדי במרפסת הגג ובקומה 5, בהמשך לפרגולה. 3.00 מ'	
מתקנים טכניים	מזגנים: ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	הוצגו 9 מעבים בגג ואחד בדירת הקרקע.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	הוצגו פתרונות לכל הדירות המבוקשות.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון:	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)		
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	מאגרי מים, חדר עגלות ואופניים, מחסנים וחניה.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (10) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	2 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר	
שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	לפי חישוב עורך: שטח דירה בקרקע: 57.70 שטח נלווה: 57.30	
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	בהתאם למותר	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א\ 3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל15% שטחים חדירי מים שווה 40.35 מ"ר	מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ-230 מ"ר, שהן כ-85% מהמגרש. שטח חלחול של כ- 39.25 מ"ר. למרות שנראה שקיימת סטייה של 1.1 מ"ר, בהתאם להנחיות המרחביות אם שטח המגרש קטן מ- 300 מ"ר ניתן לאשר.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	מבוקשת נישה למים במרווח הקדמי במרחק 1.00 מ' מהגדר הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
	כן	מבוקש מילוי אדמה בגובה של 0.45 מ' בעורף המגרש בניגוד למדיניות.
	כן	לא נשמר 15% משטח מגרש פנוי לחלחול, שכן שטח המגרש קטן מ- 300 מ"ר. ניתן לאשר.
	כן	לא נשמרה רצועת גינון של 1 מ'. מוצע אזור בצמוד לגבול המגרש הדרומי בעומק 1.50 מ' לשתילה.
	כן	חצר לכל חזית בשטח בהתאם להנחיות
	כן	
	כן	
	כן	
גודל חדרים	כן	
רוחב	כן	

תקנה	כן/לא	הערות
מסדרון/פודסט		
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	כ- 9.9 מ"ר
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו כ- 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. לפי הנחיות מרחביות, במגרש שרוחבו פחות מ- 15 מ' יש לתכנן 2 כניסות בלבד. תוכננו 3 כנסיות.
בריכות שחיה	כן	לא הוצגו פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון. לא הוצג מיקום מכונות.
מפלס כניסה קובעת	כן	

הערות נוספות:

1. בדירת הגג המבוקשת הבלטה של חלון לאורך כל החזית צפון מערבית. ניתן לאשר, שכן הבלטה של חלון בגובה 1.19 מ' לא נחשב השטח.
2. מעלון הרכב בהתאם להנחיות המרחביות.
3. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
4. למפרט הבקשה צורף אישור מטעם רשות נחל הירקון בו נרשם כי אין התנגדות מטעמם לפתיחת הבקשה.
5. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום פשט ההצפה. בהתאם למפרט הבקשה מפלס הרחוב הינו 4.80 מ' ומפלס הכניסה הקובעת המוצעת לבניין הינו 5.00+ בהתאם למותר.
6. למפרט ההגשה צורף אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חברת IQC - מכון לבקרה ואיכות כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 26.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 22.07.2026

<u>חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה, שצירפו למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 21/07/2026:</u>
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 10 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר).
<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתוכנית ח' ובמדיניות-תא/מק/9072:</u>
10.33 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.
<u>מתוכנן:</u>
10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות נעמי כורם.
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.

מידע: 22-01106 רישוי: 23-0131 ת.בניין: 010-0201
10 מקומות חניה לאופניים- 5 מ"ח בשטח הפיתוח + 5 מ"ח בחדר אופניים במרתף 2-.
מתכנן תנועה דני פוקס- דגש הנדסה.
חסרים:
0.33 מקומות חניה למילוי דרישת התקן.
חוות דעת:
1. מיקום כניסה למתקן חניה אוטומטי בהתאם לאישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. עבור 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 07.12.2022

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 04.08.2022

הבקשה עברה התייעצות מול יוני ועידכון חוות הדעת לאחר פתיחתה מחדש.
עץ מס' 4 מצוי בקו הדיון ולא ניתן לשמרו או להבטיח שישרוד את הבניה.
כך גם שני העצים הנוספים.

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 25,477 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23,377 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 07.12.2022

התכנית מאושרת.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.06.2022

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת מס' 18636 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 31/1/21 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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדות	7.00	35.00	6.00	כריתה	5,769.00
3	פלפלון דנוי אלה	6.00	23.00	5.00	כריתה	3,508.00
4	וושינגטוניה חוטית	25.00	40.00	2.50	כריתה	16,200.00

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)
לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:

- **בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.**
- **קומת מרתף (3-): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (2-): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (1-): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה גז, ויח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.**
- **בקומות 4-1: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.**
- **בקומה 5: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.**
- **בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.**
- **בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).**
- **2בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
6	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי המוצע באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
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 לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,477 ₪.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
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	-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	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616' / 3729א'.
3	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת _____ .
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

#	תנאי
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 0133-23-1 מתאריך 10/05/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:

- **בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.**
- **קומת מרתף (-3): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (-2): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (-1): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה גז, ויח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.**
- **בקומות 1-4: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.**
- **בקומה 5: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.**
- **בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.**
- **בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).**
- **2בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך

#	תנאי
	לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,477 ₪. ,
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1..,
6	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה..,

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	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.,
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע ,
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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616' / 3729א'.
3	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת _____ .
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה,
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו

#	תנאי
	בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
7	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.,
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0161 מתאריך 12/08/2026

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד.

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה**
2	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק**
3	**אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת**
4	**מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.**
5	**אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה**
6	**מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי המוצע באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.**

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	**מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה**
2	**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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,477 ₪.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
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	-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	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616' / 3729א'.
3	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת ____ .
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	**1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.**
9	**רישום סופי של התצ"ר בטאבו**
10	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
11	**בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011**

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0056	**תאריך הגשה**	09/01/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**מרשל לואי 20**	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/566	**תיק בניין**	0510-020
מס' תב"ע	179, 3729א, 50, בי, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	529.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רותם שני אלה בע"מ	ת.ד. 46905, גליל ים 4690500
בעל זכות בנכס	עליזה מגן	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	אריה למדן	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	אלימלך למדן	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	חיה אסא	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	אורה בן חיים	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	אברהם אלפנדרי	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	שמעון סימן טוב	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	ישראל ירושלמי	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	תומר בן דוד	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	ערן איכנבאום	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	דינה נתח	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	נגה ינאי	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	מירה כרמון	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	מאיר כרמון	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	חנה אלפנדרי	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	אפרים למדן	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	חיים שורץ	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	צבי שורץ	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	שושנה צמח	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	רן מלבסקי	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
בעל זכות בנכס	האגודה למלחמה בסרטן בישראל	מרשל לואי 20, תל אביב - יפו 6266822
עורך ראשי	ענת בלומנטל	אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל מאסטי	ת.ד. 46905, גליל ים 4690500

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

הריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 15 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע עם רצועה מפולשת ו-2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 21 יח"ד סה"כ. כמפורט:

- **בקומת המרתף (-1): 22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ע"י מתקן**

חניה אוטומטי תת קרקעית, חדר משאבות, מאגר מים.

- **<u>בקומת הקרקע:</u> נישת גז, לובי כניסה , חדר אופניים חדר אשפה ויחידת דיור אחת המכילה:**
- **ממ"ד וחצר מוצמדת המרווח צידי ובעורף.**
- **<u>בקומות 1-4:</u> 4 יח"ד בקומה <u>(סה"כ 16 יח"ד:</u>**
  - **כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;**
- **<u>בקומה 5: 2 יח"ד בקומה</u> :**
  - **כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה. המרפסת בחזית הקדמית מקורה בפרגולה קלה והמרפסת בחזית האחורית מקורה בחלקה מרפסת הגזוזטרה של יחידת הדיור בקומה 6.**
- **<u>בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6)</u> :<u>יח"ד אחת</u> המכילה:**
  - **ממ"ד, מרפסת גזוזטרה אחורית פתוחה ומקורה בפרגולה קלה, ותליית כביסה בשטח מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה קלה.**
- **<u>בקומת גג חלקית עליונה (קומת 7)</u>: <u>יח"ד אחת</u> המכילה:**
  - **ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג אחורית מקורה חלקית בפרגולה קלה. גרם מדרגות המוביל לגג מוצמד.**
- **<u>על הגג:</u> בריכה בשטח גג פרטי המוצמד במדרגות לדירה מתחת, 4 קולטי שמש ו-21 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;**
- **<u>לגובה כל הקומות:</u> גרעין המכיל מעלית אחת עבור 6 נוסעים פיר מדרגות וארונות שירות למערכות משותפות.**
- **<u>בחצר:</u> פיתוח שטח, וחניות אופניים, נטיעות ,חצר משותפת וחצרות מוצמדות. גדרות בגבולות מגרש, כניסה לרכב ומעלית לרכב במרווח הצד הצדדי מזרחי, נישה לארון תשתיות ופירי שחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.**

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע עם רצועה מפולשת סה"כ 15 יחידות דיור ומקלט.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		664	1955	לבניית בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים 3 דירות בנות חדר וחדר שירות, שטח פתוח וגדר ובקומות א', ב', ג'- 2 דירות בנות חדר וחדר שירות, דירה בת אחד וחצי חדרים וחדר שירות, ודירה בת 2 חדרים וחדר שירות בכל קומה וחדר כביסה על הגג. סה"כ 15 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה.
הוגשה בקשה חתומה ע"י בעלי 15 חלקות משנה באמצעות מיופה כוחם עו"ד חן שילוני.
לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 50 ,569 ,3729 א', רובע 4, רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה/

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות גג	6 קומות +2 קומות גג	
קווי בניין:	4.00 מ'		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי: **(לפי 179)** **צדדי צפוני:** **צדדי דרומי:** **לאחור:**	3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות מ"ר.	632 מ"ר המהווים % 34.95 בהתאם לנדרש.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בקומת הקרקע מוצעים שטחים לשירות כלל הדיירים: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, נישת אשפה, חדר גז.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומות עליונות חלקיות לפי מקדם 90 . 20 יח"ד = 90 / 1,805.8מ"ר מותרים יח"ד. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור על פי הקיים בהיתר ערב הריסה הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכח תוכנית זו על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תוכנית זו. = 24 יח"ד	21 יח"ד	בהתאם לבניה קיימת ומקדם צפיפות בקומות התוספת. ניתן לאשר.
גובה קומה	קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
קומת גג חלקית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תחתונה: **נסיגות ממעקה הגג:** **לחזית קדמית:** **לחזית אחורית:**	 3.00 מ' 0.00 מ'	 3.00 מ' 0.00 מ' עם מרפסת גזוזטרה בהתאם למותר	
קומת גג חלקית עליונה **נסיגות ממעקה הגג:** **לחזית קדמית:** **לחזית אחורית:** **גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים**	 3.00 מ' 2.00 מ' 4.5 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	 3.00 מ' 2.35 מ 4.50 מ' גישה למתקנים טכניים משותפים דרך גרעין מדרגות כללי של הבניין	
מצללה על הגג: **נסיגות בגג:** **גובה:**	 לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל	 בהתאם. מבוקשות מצללות בגובה 3.00מ' בהתאם למותר	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.	 בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בהתאם לא מבוקש מעקה לבריכה.	
מרפסות: **קו בניין קדמי** **קו בניין אחורי** **שטח** **ממוצע שטח** **הוראות בינוי**	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר בהתאם למותר. מבוקשות מרפסות בממוצע של 10.85 מ'- בהתאם למותר. בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	הוצג פתרון לכל יחידות הדיור על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	הוצג פתרון למסתור כביסה לכל הדירות המבוקשות.	
חיפוי חזית	המישור הבנוי לחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת OFF WHITE	יש לציין גוון טיח ע"ג החזיתות	ניתן תנאי לפירוט גוון אלומניום המבוקש להדגשה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המעקה יהיה רציף מחומרים קלים.	מוצגים מעקות מסגרות - בהתאם למותר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות+ קומה עבור שטחי שירות כללים. סה"כ 3 קומות.	
גובה:	עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ' , תותר הגבהת הקומה העליונה עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	קומה (1-): 3.63/2.94 מ' קומה (2-): 2.76/2.36 מ' קומה (3-): 2.25 מ'	.
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות ,חדרים טכניים ,שטחים משותפים ומחסנים דירתיים חדר טרפו ח.משאבות ומאגר מים.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף שאינה עולה על 85% משטח המגרש, בהתאם למותר. (ראה גם פרק חלחול בתקנות)	

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		שטח מחלחל 84.83 מ"ר המהווים 15.16%
דודי אגירה	X		

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 21.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.07.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.7.26 ותוכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 13.7.26</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 21 יחידות דיור (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
21.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
21 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעית
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה מוחמד מנסור

חסר:
0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.33** 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 - שרה בובליל לסקה 21.07.2026

תכנית 2500 מיום 19.7.26 מאושר התכנון.
חדר אשפה ובו עגלות ומיכלים.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 21.05.2024

תאום מידע מפורט:
==========
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,609.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 15.06.2025

מידע: 24-01471 רישוי: 25-0056 ת.בניין: 0510-020
מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת החלחול תקנית.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 17.04.2024

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.

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 קומקווט	4.00	11.00	2.00	כריתה	
2	הדר קלמנטינה	5.00	11.00	5.00	כריתה	
3	דורנטה מצויה	5.00	12.00	2.00	כריתה	
4	דורנטה מצויה	5.00	9.00	2.00	כריתה	
5	דורנטה מצויה	4.00	8.00	2.00	כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה	8.00	35.00	7.00	כריתה	2,534.00
7	תבטיה הרדופית	6.00	20.00	5.00	כריתה	75.00
8	סבל פלמטו	2.00	22.00	4.00	שימור	1,152.00
9	אזדרכת מצויה	3.00	33.00	2.00	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 07.08.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.10.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 566 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 8000
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 הדר חי 07.11.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 15 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע עם רצועה מפולשת ו-2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 21 יח"ד סה"כ.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,609.00 ₪.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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

#	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	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	אישור רשות הכבאות
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 15 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע עם רצועה מפולשת ו-2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 21 יח"ד סה"כ.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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)**

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	**אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.**
4	**בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.**
5	**פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה**
6	**תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,609.00 ₪.**
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	**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 הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.**
3	*** יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)**
4	**אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע**
5	**הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**אישור פיקוד העורף**

#	תנאי
2	**הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.**
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	**הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה**
7	**אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה**
8	**אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל**
9	**אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר**
10	**אישור רשות הכבאות**
11	**בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011**

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0833	**תאריך הגשה**	29/04/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שימוש חורג**	**שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים**	

כתובת	**דיזנגוף 140**	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/149	**תיק בניין**	0187-140
מס' תב"ע	3616א, 58, 9077, ע1	**שטח המגרש**	472.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיא עדן דניאל דביא	דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115
בעל זכות בנכס	גיא עדן דניאל דביא	דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115
עורך ראשי	רבקה זייטון	בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111
מתכנן שלד	משה דניאלי	הרב גורן 7, ראשון לציון 7575307

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת הוועדה מיום 24.6.26 לפיה יש לערוך סיור במקום, הבקשה מוחזרת לדיון נוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:
בהמשך לסיור שהתקיים במקום, חוות דעת מהנדס העיר נשארה בעינה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בשטח כ-9 מ"ר בסה"כ, שכן:
1. מבוקש בניגוד להוראות (סעיף 10ג) תוכנית ע,1 החלה על המגרש, שכן החלל שבו מבוקש שימוש משרדי אינו עומד בדרישות התכנוניות המינימליות ולכן לא ניתן להמליץ על אישור השימוש בו כמשרד.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין פגיעה בפרטיות עקב הכניסה דרך השטח המוצמד למתנגדת בעלת תת חלקה מס' 1, ואי פירוט ייעוד המשרד המבוקש ולדחות שאר ההתנגדויות.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

שימוש חורג מחדר מים בשטח כ-9 מ"ר למשרד, **בקומת מרתף** של בניין מגורים .

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3.5 קומות עם חזית מסחרית וחדר מים חמים בהיתר בקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 20 תת חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י גיא עדן דניאל דביא (רשום כבעלים של תת חלקה 2 בשטח כ-9.25 מ"ר) - המבקשת ובעלת הזכות בנכס, במסגרת פרסום 149 נשלחו הודעות לכל בעלי זכות בנכס, והתקבלה התנגדות.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	לא	כ-8.5 מ"ר בברוטו שטח זה אינו מהווה שטח סביר או פונקציונלי לשימוש משרדי
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	מתוכנן בחלל זה מקלחת, אסלה וכיור, ללא הצגת פתרונות לאוורור החלל.
פיתוח שטח /גדרות	לא	לא הוצג פתרון פיתוח שטח וניקוז בכניסה למשרד המבוקש

הערות נוספות:

מבוקש אישור לשימוש חורג מהיתר מחדר מים לשימוש כמשרד לבעל מקצוע חופשי, הצמוד לגרעין חדר המדרגות בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם חזית מסחרית.
הבקשה כוללת חלל המיועד למשרד וכן אזור רחצה צמוד.

- השטח הכולל (ברוטו) המבוקש לשימוש משרדי עומד על כ-9 מ"ר, החלל זה מחולק לחדר רחיצה עם שירותים, כיור ומקלחון בשטח כ-2.5 מ"ר ברוטו וחלל בשטח כ-5.40 מ"ר נטו. כמו כן לצורך הסדרת חלל המעפשר שימוש עיקרי מוצא הנמחתו רצפתו בכ-30 ס"מ. הכניסה לחלל לשטח הנדון מוצע מהחצר פתוחה המוצמדת לתת חלקה מס'1 שבבעלות המתנגדת.

היסטוריית הבניין:
בתיק הבניין מצויים שרטוטים חלקיים והיתר מילולי לבניין הנדון, מיום 16.08.1936, עבור מבנה בן 3 קומות.
בהמשך ניתן היתר בנייה מס' 938 מיום 08.04.1937, לשינויים ותוספות במבנה, ולפיו השטח שלגביו מתבקש השימוש החורג הוגדר כ"חדר מים" בקומת מרתף.

- לפי תשריט לרישום הבית כבית משותף, שבו הוגדר אותו שטח כ"מחסן".

התייחסות לתב"ע החלה:
בהתאם לסעיף 4.1.1(ב) לתכנית 3616א', בקומות המרתף יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית המתאר ע-1.
על פי סעיף 10(ב)(2) לתכנית ע-1, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים למקצועות חופשיים במרתף של בניין מגורים קיים, ובלבד שהמרתף נבנה בהיתר לשימוש כשטחי שירות לפני תחילת תכנית זו (28.11.1985), שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים, וכן גם במקרה שהמרתף מצוי בבעלות פרטית ואינו בבעלות כלל הדיירים.
לאור האמור, הבקשה לשימוש חורג מהיתר מס' 1022 בשטח המצוי בקומת המרתף לצורך שימוש משרדי, תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של בקשה לשימוש חורג מהיתר, בכפוף להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

גובה החלל המבוקש לשימוש עומד על 2.28 מ', ומבוקשת הנמכת רצפה לצורך עמידה בגובה מינימלי.
לא הוצגו פתרונות תכנוניים מספקים לכניסה מהחצר, לרבות התאמת מפלסים, ניקוז, טיפול בתשתיות קיימות (כגון שוחות ובלוני גז) וחיבור תקין לשטח החוץ, וזאת שהכניסה המוצעת אינה מחדר המדרגות אלא מהחצר המשותפת.

הבניין נבנה בשנת 1937, ולפי תב"ע ע-1 אין דרישה לשטח מינימלי לשימוש חורג למשרד במבנים שנבנו לפני 1985.
יחד עם זאת, יש לבחון את התאמת השטח לשימוש המבוקש. במקרה זה, שטח של כ-5.40 מ"ר אינו מהווה שטח סביר או פונקציונלי לשימוש משרדי:

- המשרד המוצע אינו עומד בדרישות בסיסיות לשימוש משרדי תקני, לרבות מרחב עבודה מספק, שטחי מעבר נאותים והתאמה לריהוט משרדי סטנדרטי.
- שטח מינימלי מקובל למשרד עבור עובד יחיד עומד על כ־9 מ"ר (ברוטו), ובתכנון כולל נהוג להקצות כ־10 מ"ר ברוטו לעובד.
- משרד תקני נדרש לעמוד בתנאים בסיסיים של תאורה טבעית, מרחב עבודה מספק והתאמה לריהוט משרדי סטנדרטי. לצורך כך, על מידות החלל לאפשר הצבת שולחן עבודה תקני ברוחב של כ־160–180 ס"מ, וכן קיום מעברים חופשיים ונוחים ברוחב של כ־80–90 ס"מ. בהתאם לכך, נדרש כי רוחב חלל משרד בודד יעמוד על לפחות 2.5–3.0 מטר.
- בנוסף, יש להבטיח קיומו של מרחב עבודה תקין הכולל מרווחים תפקודיים לפני ואחרי שולחן העבודה, וכן התאמה לשימוש שוטף בכיסא משרדי ובארון אחסון.
- מעבר לכך, בבקשה לא הובהר אופי הפעילות המשרדית המוצעת, לרבות האם מדובר במשרד הכולל קבלת קהל והאם נדרשת שהיית מבקרים במקום. היעדר פירוט בדבר סוג המקצוע, היקף הפעילות ואופי השימוש בפועל אינו מאפשר בחינה תכנונית מלאה של התאמת החלל, לרבות הצורך בשטחי המתנה, מרחבים נוספים ושטחי מעבר.
- הגישה למשרד המבוקש מתוכננת דרך שטח המוצמד לבעלת תת־חלקה מס'1 (ו-3 ו-4), המתנגדת לאישור הבקשה.

- לפי הוראה בסעיף 10ג. "למרות האמור לעיל לא תתיר הוועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין

מידע: 24-01426 רישוי: 25-0833 ת.בניין: 140-0187

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ חדר שירות/מים חמים לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 01/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הבקשה תיבחן על ידי הוועדה, לרבות ההתנגדויות שהוגשו והשלכות השימוש החורג על הסביבה והשימושים הסמוכים.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אליזבת בן דוד - דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115	שלום רב, אני בעלת תת חלקות 1,3,4 בביניין בדיזנגוף 140 ת"א,בקומת מרתף ,אותה קומה שמר גאי דביר, יש לנו קיר משותף .אני מנהלת במקום ,בית ספר למחול (רק לנשים (ולילדים וחנות לבגדי נשים מאז 1991 . אני מתנגדת לחלוטין לשינוי יעוד מחדר מים למשרד . מ"ר דביר קיבל מבית המשפט זיקת הנאה בשעות מוגבלות דרך הגינה הפרטית שלי (שרשומה בטבוא) לחדר מים שלו ורק לזה . במשפט כבוד השופט יהשוע גייפמן פסק זיקת הנאה, בשעות מוגבלות, למר דביר מפנה שהוא הצהיר שישתמש לנכס שלו ,אם אקבל שינוי יעוד מחדר מים למחסן ,לאיכסון מחשבים .גם הובהר לו ,במהלך המשפט, שאי אפשר להשכיר אותו למשהו אחר 1- זו פגיעה חמורה לפרטיות שלי ,של התלמידות ,הילדים והלקוחות שלי .לכל העסק .כל מסבים לסטודיו ישנם חלונות הפונות לחצר .כל מי שעובר בחצר רואה אותנו כשהשיעורים בתוך הסטודיו. כל יום ישנם גם שיעורים לנשים או של הילדים בגינה .2- מאז שקנה את הנכס ,מר גביר משאיר את אותו במצב מוזנח ,אין דלת ,הכל הרוס יש מזיקים ,עכברים ..התלוננתי המון פעמים לעירייה ,המשטרה הגיעה מלא פעמים כי היו אנשים בפנים ,אבל מ"ר גביר אף פעם לא טיפל בזה כי בגלל המצב המוזנח של הנכס הוא זוכה מפטור מארנונה . 3- במשפט השמאי קבע בדו"ח שלו שהזיקת הנאה ,מוגבלת ,לבן אדם אחד ,למחסן ,גורם לירידת ערך של הנכס שלי בלפחות חצי מיליון שקל .שינוי יעוד למשרד תהיה הרבה יותר גבוהה. 4- החדר מים של מ"ר גביר הוא 9,25 מ"ר ולא 11,330 מ"ר כמו שהוא הצהיר בבקשה שלו .. 5 - אין לו כניסה חופשית ,זיקת הנאה מוגבלת בשעות מסויימות .. הוא יכול לעבור מ א' עד ה' מהשעה 8:00 עד השעה 14:00 ימהשעה 16:00 עד השעה 19:00 . היום ו' וערבי חג מהשעה 8:00 עד השעה, 14:00 . ביום שבת אסור לו לעבור . 6 - בית המשפט קבע שזיקת הנאה המוגבלת , היא עבור מ"ר גאי דביר למתרת איכסון מחשבים ולא משרד או עסק . 7- לא מתקבל על הדעת שמשהו זר יעבור בן ילדים או נשים בשיעור , אני מתנגדת בכל הכוח לשינוי יעוד למשרד או כל עסק אחר . מאוד הייתי רוצה להעיד בפני הועדה כדי למסור עוד מסמכים אם צריך ולהעביר, לועדה ,עוד יותר ,עד כמה הפגיעה קשה . צירפתי

#	מתנגדים	נימוק
		החלטת בית המשפט . תמונות של החצר שלי ושל החדר מים של מ"ר גביר . בברכה אליזבת בן דוד
2	אווה גך - הירשנברג 7, תל אביב - יפו 6439311, אורי גך - הירשנברג 7ב, תל אביב - יפו 6439311	נימוקי ההתנגדות: 1. הבניינים ברחוב הירשנברג 7 וברחוב דיזנגוף 140 הינם עורפיים זה לזה, והמרחק ביניהם הינו מטרים בודדים בלבד. 2.הכשרת חדר מים קטנטן בעורף הבניין, כך שישמש משרד, תגרום למטרדים עבור דיירי הבניין הסמוך ולפגיעה בערך דירותינו: 2.1לאור גודלו הזעיר של המשרד, סביר כי עובדי המשרד ומבקריו לא יגבילו את פעילותם לתחומו הבנוי של חלל המשרד, אלא יעשו שימוש גם בחלקו האחורי של הבניין לצרכים שונים, לרבות ניהול שיחות טלפון, שיחות פנים אל פנים, הפסקות מנוחה, הפסקות עישון וכיוב'. פעילויות אלו, שיתקיימו בתוך שטח סגור התחום מכל צדדיו על ידי בניינים, יגרמו למטרדי רעש, ריח וזיהום לדיירי הבניין הסמוך. 2.2המדובר באיזור שמצוקת החניה בו חמורה ביותר, על פי הבקשה לשימוש חורג לא ניתן להכשיר עבור המשרד המבוקש חניה ייעודית וכתוצאה מכך עובדי המשרד והמבקרים בו יחמירו עוד יותר את מצוקת החניה החמורה דיה. 3. עקב המטרדים המתוארים יגרום מתן ההיתר לירידת ערך של הדירות הסמוכות למשרד, ובכללן דירתנו. די בכל אחד מן הנימוקים המפורטים לעיל כדי לדחות את הבקשה למתן היתר לשימוש חורג, לא כל שכן לאור משקלם המצטבר של נימוקים אלו ולאור כך, מתבקשת הועדה המקומית הנכבדת שלא להיעתר לבקשה למתן היתר לשימוש חורג של משרד בחדר המים ברחוב דיזנגוף 140 תל-אביב-יפו.
3	רחלי אהרון - ת.ד. 235, תל אביב - יפו 2356708	כל שינויי מהמצב הקיים יכול לגרום נזק לנכס עצמו.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1 – טענה לפגיעה בפרטיות ובאופי הפעילות הקיים הוועדה רואה לנגד עיניה את טענת המתנגדת בדבר פגיעה בפרטיות, אולם יש להבהיר כי שיקולי פרטיות וצניעות אינם מהווים כשלעצמם עילה תכנונית למניעת שינוי ייעוד, אלא אם מוכחת סטייה מהוראות התכנון החלות או יצירת מפגע תכנוני מובהק. יחד עם זאת, הוועדה תבחן האם השימוש המבוקש ייצור תנועת אנשים החורגת מהיקף סביר לשטח המבוקש, והאם קיימת השפעה מהותית על המרחב הפרטי של המתנגדת. 2 – מצב תחזוקתי ירוד של הנכס מצב תחזוקתי ותברואתי ירוד של נכס מהווה עניין לאכיפה עירונית, פיקוח ותברואה, ואינו מהווה כשלעצמו נימוק תכנוני למניעת שינוי ייעוד. ככל שינתן היתר, הוא יותנה בהעמדת הנכס במצב תקין, סגור, בטיחותי וללא מפגעים, בהתאם לכל דין ולדרישות מחלקות העירייה הרלוונטיות. 3 – ירידת ערך הנכס טענת ירידת ערך נבחנת בפסיקה כטענה אזרחית־קניינית ואינה שיקול תכנוני. הוועדה רשאית להתייחס להשפעה סביבתית כללית, אך אינה מוסמכת לדון בפיצוי בגין ירידת ערך, אשר מקומו בהליכים אחרים, ככל שקיימים. 4 – שטח החדר הפער הנטען בין שטח החדר בפועל לבין השטח המוצהר בבקשה ייבדק מול מסמכים רשמיים: תשריט מאושר, מדידות ומהות הרישום. 5 – זיקת הנאה ושעות מעבר מוגבלות קיומה של זיקת הנאה מוגבלת בשעות מהווה נתון קנייני־משפטי שמובא לידיעת הוועדה. הוועדה אינה מוסמכת להרחיב, לשנות או לפרש את זיקת ההנאה מעבר לאמור בפסק הדין. כל שימוש	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	תכנוני שיאושר, אם יאושר, יהיה כפוף לזיקת ההנאה כפי שנקבעה בפסק הדין, וללא מתן זכויות מעבר נוספות. 6 – פסק דין והייעוד שנקבע בו (הרחבה) הוועדה מייחסת חשיבות מיוחדת לפסק הדין שניתן בעניין הנכס לפיכך, הוועדה תבחן את הבקשה תוך התייחסות ישירה לפסק הדין, ותשקול האם הבקשה לשינוי ייעוד אינה מהווה ניסיון לשינוי עקיף של תוצאה שיפוטית מחייבת. 7 – מדובר בשיקול שאינו תכנוני. 8 – הוועדה מבהירה כי החלטתה משקפת את העמדה המקצועית והתכנונית של הרשות המקומית, לאחר בחינת כלל הטענות והחומרים שהוצגו בפניה. ככל שמי מהצדדים אינו מסכים עם ההחלטה, עומדת בפניו הזכות להגיש ערר לערכאה המוסמכת, בהתאם להוראות הדין והמועדים הקבועים.	
2	1 – קרבה בין הבניינים הוועדה מודעת לקרבה בין הבניינים ולעובדה שמדובר במרחב עירוני צפוף. עצם הקרבה, כשלעצמה, אינה מהווה עילה לדחיית הבקשה, אלא אם נוצר מפגע תכנוני מהותי. 2 – טענה למטרדים 2.1 שימוש מחוץ לחלל המשרד הטענה נרשמת. עם זאת, הדיון מתייחס לשימוש המבוקש במסגרת חלל המשרד בלבד. כל שימוש חורג מההיתר הינו עניין לאכיפה ואינו מהווה שיקול תכנוני מקדים. 2.2 מצוקת חניה מצוקת החניה באזור ידועה. היעדר אפשרות להקצאת חניה ייעודית אינו מהווה כשלעצמו עילה לדחיית שימוש חורג, ונבחן במסגרת האיזון התכנוני הכולל. 3 – טענה לירידת ערך טענה לירידת ערך אינה שיקול תכנוני במסגרת הדיון בבקשה, ואינה מצויה בסמכות הוועדה. הוועדה תבחן את כלל הטענות, כל אחת לגופה ובמשקלן המצטבר, בהתאם להוראות הדין ולשיקולים התכנוניים החלים.	מומלץ לא לקבל
3	טענה לנזק אפשרי לשינוי מהמצב הקיים הטענה מובאת לידיעת הוועדה. יובהר כי כל שינוי בנכס נבחן בכפוף לדרישות הנדסיות ותקני בטיחות. ככל שיינתן היתר, הוא יותנה בביצוע העבודות ללא פגיעה בנכס ובהתאם לאישורים הנדרשים על פי דין.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 26.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.08.2025

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- שימוש חורג מחדר מונה מים למשרד בשטח 25 מ"ר

דרישת התקן: 0.20 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

מתוכנן: 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה :
פתרון חלופי להסדר **0.20** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, למרות שלא מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.08.2025

מוצג מסתור אשפה קיים.
אין צפי לגידול משמעותי בנפח האשפה.

חו"ד פיקוח

(ע"י דניאל ארויו 16.02.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
אין שימוש בנכס
הנכס תואם את התוכנית .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בשטח כ-9 מ"ר בסה"כ, שכן:
1. מבוקש בניגוד להוראות (סעיף 10ג) תוכנית ע,1 החלה על המגרש, שכן החלל שבו מבוקש שימוש משרדי אינו עומד בדרישות התכנוניות המינימליות ולכן לא ניתן להמליץ על אישור השימוש בו כמשרד.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין פגיעה בפרטיות עקב הכניסה דרך השטח המוצמד למתנגדת בעלת תת חלקה מס' 1, ואי פירוט ייעוד המשרד המבוקש ולדחות שאר ההתנגדויות.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ליאור שפירא: אנחנו נקיים סיור במקום בנוכחות בעל הנכס.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

שמעון ברנשטיין: היה סיור במקום. ההמלצה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.
ראובן לדיאנסקי: מי סייר במקום?
שמעון ברנשטיין: ליאור שפירא.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בשטח כ-9 מ"ר בסה"כ, שכן:
1. מבוקש בניגוד להוראות (סעיף 10ג) תוכנית ע,1 החלה על המגרש, שכן החלל שבו מבוקש שימוש משרדי אינו עומד בדרישות התכנוניות המינימליות ולכן לא ניתן להמליץ על אישור השימוש בו כמשרד.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין פגיעה בפרטיות עקב הכניסה דרך השטח המוצמד למתנגדת בעלת תת חלקה מס' 1, ואי פירוט ייעוד המשרד המבוקש ולדחות שאר ההתנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0925	**תאריך הגשה**	02/07/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')**	

כתובת	**חיות פרץ 28**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6904/106	**תיק בניין**	0076-028
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	263.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נחום אטרקצ'י	חיות פרץ 28, תל אביב - יפו 6326239
בעל זכות בנכס	נחום אטרקצ'י	חיות פרץ 28, תל אביב - יפו 6326239
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הדיון הנוסף:
תיקון טעות סופר שנפלה בתוכן חוו"ד מה"ע.

נימוקי הדיון הנוסף:
בשלב חישוב האגרות, התברר כי במסגרת הכנת הדרפאט לוועדת המשנה, הושמטה מחוו"ד המהנדס הקלה מספר 11 שאושרה בגוף הדרפאט.
יובהר כי מדובר בטעות סופר, וכי ניתן להמליץ לאישור את הקלה מספר 11-" הגדלת מספר יח"ד בשיעור של 20%" לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דניאלה דוידזון)

לאשר את הבקשה לתיקון טעות סופר בחוו"ד מהנדס ולהוסיף הקלה מס' 11- הגדלת מספר יח"ד בשיעור של 20%

דרפט קודם

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:
בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. קומת מרתף תחתון (2-): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
2. קומת מרתף עליון (1-): חנייה עבור 2 מקומות חנייה ,מתקן חנייה אוטומטי ,מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
3.קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
4.קומות טיפוסיות 2-1: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
5.קומות טיפוסיות 4-3: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
6.קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג
7.קומת גג : חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג , בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
8.גג העליון : גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש , 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
9.בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גינון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גינון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות- קומת קרקע וקומה א' להריסה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		462	1/1/1900	הקמת בניין בן 2 קומות - קרקע+א'
		462	23/08/1950	הוספת 2 חדרים בקומה א'
		934	13/03/1966	הרחבת שטח ושינויים פנימיים בקומה א'
		11-1043	13/02/2012	שימוש חורג מדירת מגורים (עורפית) בק.קרקע לגן ילדים לתקופה של 3 שנים מה-23.3.2011

בעלויות:

לפי הרישום בנסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית אחת.
מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה (להל"ן בעל הזכות בנכס)

בניה חדשה (5,6) לפי תכנית 2331, 2720 , ג ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 6-5, אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם	לפי תכנית 2331: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לתכנית ומדיניות	רשאית הוועדה לדרוש קומת קרקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת תכנית ג' חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת התאמה למופקדת: 5 קומות+ קומת גג חלקית	 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים בהתאמה	
קווי בניין: **לרח' חיות פרץ (קידמי)** **צדדי צפוני** **צדדי מערבי** **צדדי מערבי (קיר משותף)** **קו בניין אחורי**	לפי תכנית 2331: 3.00 מ' לפי שטח בנייה לקומה הקטן מ-125 מ"ר 3.60 מ' בקיר משותף יחולו קווי הבניין הצדדים האחרים הנובעים מגודל שני המגרשים הצמודים 3.60מ' במקרה של בניה חלקית בקו בניין צדדי 0.00 יהיה קו הבניין שאינו בנוי בקיר משותף בהתאם ליתר קווי הבניין הצדדים 0.00 מ' 5.00מ' התאמה למופקדת:	 3.00 מ' 3.24 מ' 3.24 מ' 0.00 מ' 4.50 מ'	 (0.36 מ') פורסמה הקלה. ראה מטה התייחסות להקלות. ניתן לאשר. (0.36 מ') פורסמה הקלה. ראה מטה התייחסות להקלות. ניתן לאשר. (0.50 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קידמי: 4.00 מ' צידי: 2.70 מ' אחורי: 4.50 מ' קיר משותף 0.00 מ'	בהתאמה	
זכויות בנייה	לפי תכנית 2331: הבנייה תיהיה בתחום קווי הבניה המותרים, כפול מס' הקומות המותרות 100 מ"ר 5X קומות= 500 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) השטח הסגור בקומה המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין + שטח מרפסות: 1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית= סה"כ X מ"ר לקומה = 25.9 מ"ר. + לפי ג' חדר יציאה לגג 23 מ"ר + 75 מ"ר שטחי ממדי"ם = סה"כ 624 מ"ר התאמה למופקדת: לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר= 657.5 מ"ר	סה"כ 624 מ"ר בהתאמה	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2331: הגדול הממוצע של כל יחידות הדיור בבניין חדש לא יקטן מ- 85 מ"ר.	יח"ד בקומות טיפוסיות (4-1): 85.6*4=342.4 מ"ר + יח"ד בקומה 5: 80 מ"ר + יח"ד בקומת קרקע: 47 מ"ר =	פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		סה"כ מותר: 469.4/85= 5.5 יח"ד סה"כ מבוקש 6 יח"ד	
	התאמה למופקדת: מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים.	549/80= 6.8 יח"ד בהתאמה	
רצועה מפולשת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ'	בהתאם להוראות התכנית	
	התאמה למופקדת: 3.00 מ' עבור רצועה מפולשת	בהתאמה	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת 3.30 מ'	3.30 מ' בהתאמה	
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'	לפי תכנית ג': חדר יציאה לגג כמספר דירות בקומה העליונה= 1 חדר יציאה לגג	מבוקש חדר יציאה	
גובה בנייה	2.50 מ'	3.30 מ'	(0.8 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
גובה בנייה ברוטו	4.00 מ'	4.50 מ'	(0.5 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
נסיגות	2.00 מ' מאחת החזיתות 1.2 מ' משאר החזיתות	2.85 מ' מחזית קידמית 4.58/3.07 מ' מחזית צד מערב 3.27 מ' מחזית אחורית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		0.00 מ' מחזית צד מזרח	(1.2 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
שטח	23 מ"ר	31 מ"ר	8 מ"ר פורסמה הקלה לניוד זכויות ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
תכסית	עד 50% משטח הקומה העליונה.	30%	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם להוראות התכנית	
מצללה נסיגות	1.2 מ' מהחזיתות הקדמיות	1.24 מ'	
מצללה חומריות	קונצטרוקציה קלה בלבד	בטון	פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
גובה הבניין לפי תכנית 2720:	17.50 מ' (עד המפלס הגג).	19.80 מ'	(2.3 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
הוראות בינוי:	לפי תכנית 2331: לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'.	לא תוכננו מרפסות שירות	פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות לחזית: שטח לפי תכנית 2331:	1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית= סה"כ X מ"ר לקומה טיפוסית.	מבוקשת מרפסת בקומות הטיפוסיות באורך של 5 מ', שאינה עולה על אורך 2/3 מאורך החזית. ניתן לאשר.	
מרפסות לחזית: בליטה לפי תכנית 2720 לקו	50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית	מבוקשת מרפסת בקומות הטיפוסיות בבליטה של 1 מ' מקו בניין. ניתן לאשר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניין קידמי:			
הוראות בינוי	לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין.	בהתאמה	
מרפסות אחוריות			
שטח	ממוצע 12 מ"ר ליח"ד ולא מעבר ל 14 מ"ר	מבוקשות מרפסות בגודל של 6.5 מ"ר	
הבלטה	עד 40% מקו בניין אחורי ולא מעבר ל 2 מ' בהליך של הקלה		
	התאמה למופקדת עד 1.2 מ' מקו בנין קדמי עד 1.6 מ' מקו בניין אחורי	בהתאמה 2.0 מ'	0.4 מ'

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם להנחיות העיצוב	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם להנחיות העיצוב	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית	בהתאם להנחיות העיצוב	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח	בהתאם להנחיות העיצוב	
	לא יאושרו מעקות זכוכית		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד	3.25 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.43 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה + שטח נלווה (ח.משקחים)לדירה מספר 1 + שטחי שירות	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (X) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם להוראות התכנית	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם להוראות התכנית	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ובהתאמה לתכנית המופקדת ברובע 5-6 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 39 מ"ר	מוצעת תכסית מרתף בנויה בשטח של 204 מ"ר המהווים 77% משטח המגרש, היתרה בשטח 39 מ"ר מהווים 15% לניצול מי נגר עילי ובהתאם להוראות התכנית.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובעת גובה בכ-8 ס"מ ממפלס הרחוב, בהתאמה להנחיות המרחביות.
חלחול	כן	

הערות נוספות:

בתאריך ה-10.12.23, התקיימה פגישת תיאום טלפונית, בנוכחות עורך הבקשה ונציג היזם, בה סוכם:

1. ניתן להקטין קו בניין קדמי ל-3 מ' במגרשים בהם נפח הבניה המתקבל בין קוי בניין קטן מ-125מ'
2. ניתן יהיה לאשר פילר חשמל בטווח השורשים של עץ לשימור בתיאום הפרט מול מכון הרישוי ובליווי צמוד בביצוע של אגרונום מורשה.
3. ג'קוזי על הגג - עד נפח 6.25 קוב. יתר התנאים כמו התנאים לבריכה: יש להראות בחתך, יש להראות מיקום מערכות טכניות, יש לצרף פרט, הרחקה של 1.00מ לפחות מקו הפנימי של מעקה הגג.
4. באזור ההכרזה, בניה חדשה, ניתן לשלב פתחים עגולים בחזית להדגשה עיצובית.

הבקשה הותאמה לסיכום זה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול נסיגה בצד בחדר על הגג
2	הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3	10% בקווי בניין צידיים
4	10% בקו בניין אחורי
5	עצירת מעלית בקומת הגג
6	ניוד שטחים עיקריים בין הקומות
7	ניוד שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8	מצללת בטון
9	מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10	הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
11	הגדלת מספר יח"ד בשיעור של 20%
12	מתקנים טכניים בגובה של 1.50 מ'
13	ג'קוזי על הגג
14	הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
15	פטור ממרפסת שירות
16	הגדלת תכסית מרתף מ80% ל85%
17	מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

תאריך הודעה אחרונה: 17/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
2	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
3	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
4	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
5	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
6	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
7	ניתנת לאישור לאור כך שנותרו שטחים לניצול בבניין ובהתאמה לתכנית המופקדת
8	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
9	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
10	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
11	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
12	מדובר על הקלה למתקנים מעבר ל 1.5 מ' ואשר ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור
13	אינה הקלה
14	ניתן לאישור, אך לא מעבר ל 1.6 מ' שקבעה התכנית המופקדת של רובע 5 ו- 6
15	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 5ו- 6
16	אינה רלוונטית, מוצע תכסית מרתף העומד בהוראות התכנית ולתכנית המופקדת עבור רובעים 5-6.
17	ניתנת לאישור לאור כך שנותרו שטחים לניצול בבניין ובהתאמה לתכנית המופקדת

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 05.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.11.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.1.24 ותכנית אדריכלית מ - 2.4.24
הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

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

מתוכנן:
7 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקומות חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
6 מקומות חניה לאופניים
מתכנן תנועה גילאל מנסור

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 02.12.2024

מוצג אישור אגף התברואה מתאריך 27/11/2023 לתכנון חדר האשפה
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 05.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לא במוקשת כריתת עצים. במגרש קיים עץ אחד המיועד לשימור
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.12.2024

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 4/12/2024
המלצה: לאשר את התחנה

מכון הרישוי - נדב בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	7.50	22.00	5.50	שימור	2,407.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.03.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 106 בגוש 6904 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 הדר חי 08.04.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

לאשר את הבקשה ל**הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.**
בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. <u>קומת מרתף תחתון (-2)</u>: מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
2. <u>קומת מרתף עליון (-1)</u>: חנייה עבור 2 מקומות חנייה ,מתקן חנייה אוטומטי ,מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
3.<u>קומת קרקע</u>: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
4.<u>קומות טיפוסיות 2-1:</u> יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
5.<u>קומות טיפוסיות 4-3:</u> יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
6.<u>קומה 5:</u> יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג
7.<u>קומת גג :</u> חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג , בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
8.<u>גג העליון :</u> גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש , 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
9.<u>בחצר:</u> פיתוח שטח משולב ריצוף, גינון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גינון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

<u>2.כולל ההקלות הבאות:</u>
1. ביטול נסיגה בחזית הצד בחדר על הגג
2. הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3. 10% בקווי בניין צידיים
4. 10% בקו בניין אחורי
5. עצירת מעלית בקומת הגג
6. ניוד שטחים עיקריים בין הקומות
7. ניוד שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8. מצללת בטון על הגג

9. מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10. הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
11. מתקנים טכניים בגובה העולה על 1.50 מ'
12. הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
13. פטור ממרפסת שירות
14. מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ""ע."
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.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

#	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. הדירהבקומת הקרקע תהווה 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	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.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.
בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. <u>קומת מרתף תחתון (2-)</u>: מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
2. <u>קומת מרתף עליון (1-)</u>: חנייה עבור 2 מקומות חנייה ,מתקן חנייה אוטומטי ,מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
3.<u>קומת קרקע</u>: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
4.<u>קומות טיפוסיות 2-1:</u> יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
5.<u>קומות טיפוסיות 4-3:</u> יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
6.<u>קומה 5:</u> יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג

7.קומת גג : חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג , בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
8.גג העליון : גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש , 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
9.בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גינון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גינון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

2.כולל ההקלות הבאות:
1. ביטול נסיגה בחזית הצד בחדר על הגג
2. הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3. 10% בקווי בניין צידיים
4. 10% בקו בניין אחורי
5. עצירת מעלית בקומת הגג
6. ניוד שטחים עיקריים בין הקומות
7. ניוד שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8. מצללת בטון על הגג
9. מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10. הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
11. מתקנים טכניים בגובה העולה על 1.50 מ'
12. הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
13. פטור ממרפסת שירות
14. מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ""ע."
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

#	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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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.הדירהבקומת הקרקע תהווה 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	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.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

ראובן לדיאנסקי: נושא מחוץ לסדר היום.
שמעון ברנשטיין: לטובת הקלה שנשמטה שאושרה בעבר. תמא 38 ברובע 5 "לב העיר". לתוספת יחידת דיור.
ראובן לדיאנסקי: שיקול דעת של הוועדה?
שמעון ברנשטיין: כן.
ראובן לדיאנסקי: למה שנאשר להם.
שמעון ברנשטיין: מותר עד 20%. בעצם בקשה ב"לב העיר", מחשבים לפי צפיפות של 75 מ"ר ליחידת דיור, לאחר שביקשו את ההקלה, אם אני עושה את החלוקה, הם כמעט מגיעים ל-6 יחידות דיור.
ראובן לדיאנסקי: למה אתה מגדיר את זה כתיקון טעות סופר, מדובר בהקלה שנשמטה ולא התקבלה החלטה, ההקלה היא בשיקול דעת הוועדה, זה לא טעות סופר.
שמעון ברנשטיין: כשקוראים את כל הדרפט, יש חלק שנקרא הקלות, והחלק מתחתיו זה ההתייחסות להקלות, בחוות הדעת זה לא הופיע.
ראובן לדיאנסקי: זה לא תיקון טעות סופר, זאת החלטה מהותית. מה שהם מביאים לפנינו, אישור תיקון טעות סופר בחוות הדעת. חוות הדעת הקודמת, צריכים לאשר או לא לאשר, כי זה בשיקול לא נכתב, ולא התקבלה החלטה פוזיטיבית לגבי ההקלה. צריך שיהיה פה ניסוח מתאים.
הראלה אברהם אוזן: מהמשקפיים של מהנדס העיר, זאת טעות סופר, כי בדרפט המלא יש את ההמלצה החיובית. צריכה להיות החלטה וועדה, אני הייתי אומרת, תיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 18/06/25 והוספת ההקלה לעניין הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתוכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6.
ראובן לדיאנסקי: זאת ההחלטה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר את הבקשה לתיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 18/06/25 והוספת ההקלה לעניין הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתוכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	**אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.**
2	**בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים**

#	תנאי
	התקפים.
3	**ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר**
4	**פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה**
5	**"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ""ע."**
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.**

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	**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	**הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
6	**לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.**

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.הדירהבקומת הקרקע תהווה 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	**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.**
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	**מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר**
5	**אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.**
6	**אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות**
7	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
8	**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**

#	תנאי
	הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0344	**תאריך הגשה**	12/02/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**בר כוכבא 67**	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7092/9	**תיק בניין**	0085-067
מס' תב"ע	3616א, 58, 9077, ע1	**שטח המגרש**	431.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמ"א 38 בר כוכבא 67 תל אביב בע"מ	הרימון 1, פתח תקווה 4921501
בעל זכות בנכס	מיכאל גרינברג	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	יוסף צבי אמיתי	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	אופיר אמיתי	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	רוני קרצר	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	ענת גרינברג	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	מרים גרינברג	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	ענבל גרינברג	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	רן ניר	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	אגנטה פישמן	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
בעל זכות בנכס	אברהם אמיתי	בר כוכבא 67, תל אביב - יפו 6433316
עורך ראשי	ליאור לייטמן	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	גבריאל מלכה	הרימון 1, פתח תקווה 4921501

מהות הבקשה: (בניהו לוגסי)

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד, הכוללים:
בקומת המרתף 1- : חדר משאבות, 2 מאגרי מים, חדר טרפו עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות פנימי ופתח הכנסת ציוד בתקרה. 13 מחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים המכיל 8 זוגות אופניים, ויחידת דיור עם חצר פרטית, צמודה בעורף ובצדי המגרש.
בקומות 3-1 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
בקומות 4: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף (מקורות בחלקן ע"י מצללה מאלומניום)
על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) השייכת לדירת הגג וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות, מיזוג אוויר וגנרטור עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בחצר:פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, חצרות משותפות ופרטיות, גינון, גדרות בגבולות המגרש וגדרות

מידע: 24-00883 רישוי: 25-0344 ת.בניין: 0085-067

הפרדה פנימיות, 3 מקומות חנייה לאופנועים ו- 13 מקומות חניה לאופניים,נישה לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופירי אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר צדדית צפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		514	03/05/1935	היתר להקמת בניין בן 3 קומות וחדר יציאה לגג. עבור 6 יח"ד
		4/19	05/03/1989	היתר להגדלת חדר יציאה לגג, שינויים פנימיים והוספת פרגולה

בעלויות:

לפי רישום בנסאח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה, וכן ע"י מיופה כוחם של 9 מבעלי הזכות בנכס. לבעל חלקת המשנה שלא חתם (חלקה 4) נשלח הודעה לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616א' - רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: **קדמי** **מזרחי:** **צדדי צפוני:** **צדדי דרומי:** **לאחור:**	 4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	 4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	37% שטחי שירות בהתאם למותר בהוראות התוכנית	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצר פרטית לדירת גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 14= 80 / 1084מ"ר	13 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות 3.30 מ' בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
בניה על הגג: שטח ותכסית:	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר.	65% לפי חישוב עורך ומדידה גרפית.	
נסיגות לחזית:	3.00 מ' מקו חזית קדמית.	4.45 מ'	
נסיגות לאחור:	2.00 מ' מקו חזית עורפית.	1.95 מ'	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים:	4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר מדרגות הכללי ופיר מעלית.	4.50 מ'	
בינוי:	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
בריכות שחייה:	תותר בריכה על הגג התחתון והעליון בהתאם לתנאים הבאים: -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג. -יותר מעקה שקוף כנדרש	מוצעת בריכת שחייה ע"ג מרפסת גג עורפית, פרטית הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עפ"י תקנות הבטיחות.		
מצללה על הגג: **נסיגות בגג:** **גובה:**	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	לפחות 2.37 מ' ממעקה גג קדמי לפחות 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' (ברוטו) בחזית ובעורף.	
מרפסות גזוזטרה: **קו בניין קדמי:** **קו בניין אחורי:** **שטח:** **ממוצע שטח:** **הוראות בינוי:**	 עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד המתוכננות בפרויקט (156 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	 1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית. סך שטח המרפסות 77.2 מ"ר בממוצע של 5.93 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד (13 יחידות), ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות,	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 : קומת הקרקע:	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
גובה קומות :	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
קומת גג: מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד. חומרי גמר נוספים המותרים במעטפת מבנה: לבני סיליקט	מוצע גמר טיח בגוון בהיר אחיד , בהתאם להנחיות העיצוב.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3616א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע	קומה אחת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.		
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	עד 3.58 מ' במרתף	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים .	חדר טרפו, מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחדרי משאבות.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (13) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	13 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים =85.50 מ"ר	לפי חשוב עורך: 159.16 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 36.93% משטח המגרש (431 מ"ר)	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מפלס כניסה קובעת	X		מפלס קומת הכניסה הקובעת(10.00+) גבוה ב0.2 מ' ממפלס הרחוב באמצע החזית (9.80+)
חלחול	X		
אוורור	X		
מסתורים	X		
מזגנים	X		
מתקנים סולאריים	X		תוכננו 13 מתקנים סולאריים לכל 13 יח"ד
דודי אגירה	X		הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל יחידת דיור מתוכננת , בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן.
גדרות	X		במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפיה: גובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' , גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים הינו עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. גובה גדר בגבול מגרש אחורי הוא עד 2.00 מ'. זו גדר קיימת בשטח ואין הכרח להרוס אותה.
מצללה על הגג שטח	X		מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה.

	כן	לא	הערות
פרט וחומר			הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.

הערות נוספות:

1 הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2 הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ כנדרש בהוראות סעיף 5.6 ז' בתכנית 3616א'.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 26.03.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 25.03.2026

<u>חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 11/02/26:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>

מבנה החדש בן 5 קומות למגורים עבור 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

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

13 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים,

13 מקומות חניה לאופניים.

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי,

0 מקום חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים ברצועת צד,

13 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה+ 5 מ"ח בפיתוח שטח.

מתכנן תנועה פטר ליבוביץ.

<u>חסרים:</u>

13 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לרכב נכים.

<u>חוות דעת:</u>

1. פתרון המוצע לרכב דו גלגלי עונה לדרישות התקן.

2. במגרש ששטחו מצומצם וצורתו טרפזי אין אפשרות לתכנן חניה תקנית תת קרקעית לפי דרישת התקן,

לכן פתרון יהיה חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

<u>המלצה:</u>

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 10.08.2025

בבית משותף, ובו 13 דירות, מוצג ח. אשפה עם כלי אצירה כנדרש:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.11.2024

תאום מידע מפורט:
==========
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתהשל עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 960 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 0₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 10.11.2025

הוצגו תיקונים בתכנית הבקשה מיום 6.11.25 במוצג 2500
מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.11.2024

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 ערן שילר מתאריך 18.11.2024, 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.

סיכום
====
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	7.00	10.00	6.00	כריתה	
2	הדר החושחש	5.00	17.00	4.00	כריתה	544.00
3	הדר החושחש	4.00	10.00	3.00	כריתה	188.00
4	הדר החושחש	4.00	11.00	2.00	כריתה	228.00
5	הדר החושחש	6.00	18.00	3.00	כריתה	
9	פיקוס השדרות	17.00	55.00	9.00	שימור	21,372.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.01.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.02.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר
ביוב - תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
מכון בקרה - תקין -

נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 01.01.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 9 בגוש 7092 בבעלות פרטית.

מגירה 100:
מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 96 בגוש 7092 ביעוד דרך, כתנאי לפתיחת הבקשה יש לסמן בצהוב להריסה בתכניות, בחתכים ובחזיתות את כל החורג לחלקת הדרך והריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 09.09.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 9 בגוש 7092 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 96 בגוש 7092 ביעוד דרך הוטען מפה למגירה 2500.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתעודת גמר:

הריסה בפועל של כל החורג

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 20.02.2025)
המלצה לתת היתר
.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י בניהו לוגסי)

לאשר את הבקשה
1.הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#	התנאי
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 960 ₪.
7	מפרט שימור עץ בוגר נס' 9 של נעמן כספי מיום 14.11.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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.

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	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

שמעון ברנשטיין: הריסה ובנייה מחדש, הבקשה תואמת תוכנית רובע, מבוקש פה קרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר את הבקשה
1.הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 960 ₪.
7	מפרט שימור עץ בוגר נס' 9 של נעמן כספי מיום 14.11.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

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

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

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	**הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.**
3	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
4	**אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.**
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**

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	26-0625	**תאריך הגשה**	15/07/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**חידוש היתר**	

כתובת	**בוגרשוב 57**	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7091/106	**תיק בניין**	0026-057
מס' תב"ע	3616א, ע1	**שטח המגרש**	342.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בוגרשוב 57 בע"מ	חובבי ציון 43, תל אביב - יפו 6334635
בעל זכות בנכס	בוגרשוב 57 בע"מ	חובבי ציון 43, תל אביב - יפו 6334635
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	רימון צדיק	תובל 40, רמת גן
מורשה חתימה מטעם המבקש	מג'די אגבאריה	חובבי ציון 34, תל אביב - יפו 6334626

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

1- <u>חידוש היתר מספר 19-1176</u> שניתן בתאריך 12/07/2020 להריסת שני מבנים בני קומה אחת; ובמקומם הקמת: בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בעל חזית מסחרית, מעל 2 מפלסי מרתף: שטחים נלווים למסחר המתוכנן בקומת הקרקע, שטח צמוד לדירת מגורים המתוכננת בחזית עורפית בקומת הקרקע ומשמש כחדר משחקים וממ"ד של אותה דירה, חדרים טכניים משותפים. הבניין בנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב. סה"כ 14 יחידות דיור.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 12/07/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 12/07/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-1460 מתאריך 12/07/2023 עד לתאריך 12/07/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים.
במהלך קידום הפרויקט, ובהתאם להמלצות גורמי העירייה, יזמה החברה שינוי בתכנון הפרויקט במטרה להסב חלק מהמבנה למלון בוטיק. לשם כך הוגשה בקשה להיתר נוסף עבור חמש יחידות, במסגרת הליך של שימוש חורג. הליך תכנוני זה התמשך במשך תקופה ארוכה, שנמשכה כשנתיים לערך, ובמהלכה המשיכה החברה לפעול מול רשויות התכנון מתוך הנחה כי ניתן יהיה לממש את השינוי המבוקש.
אולם בסופו של ההליך חל שינוי במדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בין היתר על רקע ההחלטה המכונה "החלטת רחוב ארנון", ובעקבות כך נדחתה הבקשה לשימוש חורג. משמעות הדבר הייתה שלא ניתן עוד לקדם את ייעוד המלון שתוכנן, והחברה נאלצה לחזור למסלול המקורי של השלמת הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה המקורי הכולל 14 יחידות דיור.
במקביל לכך, התמודדה החברה עם קשיים ועיכובים שנבעו מהמצב הביטחוני ומאירועי המלחמה שאירעו בשנים האחרונות. נסיבות אלו השפיעו על קצב התקדמות העבודות ועל היכולת להשלים את כלל הדרישות והאישורים הנדרשים לצורך אכלוס מלא של המבנה.
נכון למועד הגשת הבקשה, המבנה קיים ובנוי בפועל, ועיקר העבודות שנותרו לביצוע הן עבודות גמר

פנימיות, השלמת פיתוח סביבתי והשלמת מערכות בטיחות ואישורים הנדרשים לאכלוס.

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:
"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 עד לתאריך 12/07/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד <u>עד ליום 12/07/2028</u> כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

2- <u>ביטול היתר מספר 24-1466</u> שניתן בתאריך 03/12/2024 לשינויים כלפי היתר מס' 19-1176 עבור בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב המכיל 14 יח"ד, הנמצא בשלב בניית השלד.

-התקבלה בקשת בעלי ההיתר לביטול היתר מספר 24-1466, מסיבות תכנוניות ומסחריות הוחלט שלא לממש את היתר השינויים ולשמר את המצב הקיים בשטח , המציע 14 יחדות דיור לרווחת תושבי האזור וזאת לאחר בקשת שימוש חורג למלון נדחתה.

מצב קיים:

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 22.07.2026)
המבוקש בהליך בניה
בביקורת שנערכה במקום ביום 02/07/2026, לצורך בדיקת התאמת הבניין לתוכנית הבקשה לביטול היתר הבנייה לשימוש חורג ממגורים לבית מלון, נמצא כדלקמן:
קומה 5: שלד הקומה נבנה בהתאם לתוכנית היתר הבנייה מס' 24-1466 (בקשה מס' 22-1489). לא בוצעו החלוקה הפנימית והפרגולה בחזית הקדמית של הבניין. בקומה קיימים שלד הממ"ד, פיר המעלית, גרם המדרגות ושירותים בצד הדרום-מערבי.
קומות 1–4: שלד הקומות נבנה בהתאם לתוכנית היתר הבנייה מס' 24-1466 (בקשה מס' 22-1489). לא בוצעה החלוקה הפנימית. בקומות קיימים שלד הממ"ד ופיר המעלית. בוצעו שינויים בשטחי המרפסות בחזית הקדמית, כמסומן בתוכנית הבקשה מס' 25-0889 (היתר טרם ניתן). בחזית האחורית הוגדל שטח המרפסות בכל הקומות האמורות באמצעות יציקת רצפת בטון על שטח האדניות – ללא היתר בנייה.
קומת הקרקע: שלד הקומה נבנה בהתאם לתוכנית היתר הבנייה מס' 24-1466 (בקשה מס' 22-1489), למעט שינויים בחזית המזרחית ובפיר המעלית הטכני בין קומת הקרקע לקומות המרתף, כמסומן בתוכנית הבקשה מס' 25-0889. לא נבנו הקירות הפנימיים. בחצר האחורית, בתוך החצר האנגלית, טרם נבנו המדרגות המובילות

מידע: רישוי: 26-0625 ת.בניין: 0026-057
מקומת הקרקע לקומת המרתף. קיימות גדרות בגובה 1.50 מ' בצדדים הצפוני והמערבי, וגדר בגובה 2.00 מ' בצדו המזרחי של הבניין.
קומת מרתף 1-: שלד הקומה נבנה בהתאם לתוכנית היתר הבנייה מס' 24-1466 (בקשה מס' 22-1489), למעט:
* בחזית הצפונית, קיר ההפרדה בין שטח המרתף לבין שטח מילוי האדמה נבנה במיקום שאינו תואם את תוכניות היתרי הבנייה.
* נבנו פיר מעלית טכני ובריכת שחייה, כמבוקש בתוכנית הבקשה מס' 25-0889.
* טרם נבנו הקירות הפנימיים.
קומת מרתף 2-: שלד הקומה נבנה בהתאם לתוכנית היתר הבנייה מס' 24-1466 (בקשה מס' 22-1489), למעט:
* נבנה פיר מעלית טכני.
* מתחת לבריכת השחייה שבקומת מרתף 1- נבנו קירות חיזוק ותקרה מונמכת מבטון (בגובה של כ-2.30 מ'), הכול בהתאם לתוכנית הבקשה מס' 25-0889.
יש לציין כי בחזיתות הבניין קיימים שינויים, ובהם שינוי חומר מעקות ושינוי במידות המרפסות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

1- לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 12/07/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף <u>עד 12/07/2028</u> במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

2- לדחות את הבקשה לביטול היתר מספר 24-1466 שניתן בתאריך 03/12/2024 לשינויים כלפי היתר מס' 19-1176 עבור בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב המכיל 14 יח"ד שכן בהתאם לחו"ד המצורפת של הפיקוח עולה כי הבניה בוצעה, לפחות בחלקה, בהתאם להיתר מספר 24-1466.
לפיכך, לא נמצאה הצדקה לביטול ההיתר כמבוקש.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: אין משמעות להחלפת עורך הבקשה לאחר שניתן היתר ולא ניתן להחליפו בדיעבד. במידה ועורך הבקשה המקורי היה חתום כאחראי על הביקורת יש למנות אחראי חדש לביקורת אשר יחתום גם על הבקשה לאכלוס בפיקוח על הבנייה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

שמעון ברנשטיין: הארכת תוקף המיוחדת של ה-5 שנים.
ראובן לדיאנסקי: מאשרים את הארכת התוקף ל-5 שנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1- לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 12/07/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 12/07/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

2- לדחות את הבקשה לביטול היתר מספר 24-1466 שניתן בתאריך 03/12/2024 לשינויים כלפי היתר מס' 19-1176 עבור בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב המכיל 14 יח"ד שכן בהתאם לחו"ד המצורפת של הפיקוח עולה כי הבניה בוצעה, לפחות בחלקה, בהתאם להיתר מספר 24-1466.
לפיכך, לא נמצאה הצדקה לביטול ההיתר כמבוקש.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: אין משמעות להחלפת עורך הבקשה לאחר שניתן היתר ולא ניתן להחליפו בדיעבד. במידה ועורך הבקשה המקורי היה חתום כאחראי על הביקורת יש למנות אחראי חדש לביקורת אשר יחתום גם על הבקשה לאכלוס בפיקוח על הבנייה.
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	26-0673	**תאריך הגשה**	29/07/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**חידוש היתר**	

כתובת	**טרומפלדור 48**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6911/50	**תיק בניין**	0084-048
מס' תב"ע	2363, 2710, 2720, 3440, 636, ג, ע1	**שטח המגרש**	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה חכם	ירושלים 49, בני ברק 5144702
בעל זכות בנכס	אביב חכם	הנקר 4, קיסריה 3079004
עורך ראשי	יוסף שור	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 18-0290 שניתן בתאריך 19/11/2018 לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים: הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים, הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה) על הגג החדש: הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים. המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים, הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי שינויים ופיתוח בחצר ופתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 19/11/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 19/11/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-1204 מתאריך 28/01/2022 עד לתאריך 28/01/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר, לפיו הליך הבנייה והטיפול בבקשה התעכבו באופן משמעותי בשל המלחמה והמצב הביטחוני. כתוצאה מהתמשכות ההליכים פג תוקפו של היתר הבנייה, ועל כן נדרש חידושו בדיעבד לצורך השלמת הליך היתר השינויים, וזאת כדי לאפשר את סיום עבודות הבניה והגמר בהתאם להיתר השינויים, אשר מצוי כיום לפני מסירה.

נימוקי הבקשה:
מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2012, על סמך תיק מידע מ- 2010 לכן חלות עליה התקנות הישנות, 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 עד לתאריך 19/11/2023, מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר) עד לתאריך 28/01/2024.
לפי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז), התשפ"ד-2024, ההיתר מוארך לתקופה של 6 חודשים עד לתאריך 28/07/2024.

ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד <u>עד ליום 28/07/2027</u> כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 28/01/2024.
לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 6 חודשים לפי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) עד לתאריך 28/07/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה , כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 28/07/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 28/01/2024.
לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 6 חודשים לפי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) עד לתאריך 28/07/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה , כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 28/07/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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 - דיון נוסף

מספר בקשה	22-2137	**תאריך הגשה**	27/12/2022	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**פיקוס 18, פיקוס 20, פיקוס 22, פיקוס 24, פיקוס 26, פיקוס 28**	**שכונה**	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7075/12	**תיק בניין**	3720-028
מס' תב"ע	2298, 3/05/2, 432, 577ג, 9080, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3/א	**שטח המגרש**	4,651.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט מיתר בפיקוס 18-28 בע"מ	אילת 10, מעש 4992500
בעל זכות בנכס	גבריאל בן עזרא	סנהדרין 9, תל אביב - יפו 6291642
עורך ראשי	תאה קיסלוב	סמטת מזל דגים 6, תל אביב - יפו 6803625
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	יצחק מזרחי	אילת 10, מעש 4992500

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 20.09.2023 אישרה הועדה את הבקשה הנדונה להריסת 6 בנייני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הנמצאים על חלקה אחת והקמת 4 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתף מכוח תמ"א 38 עבור 251 יח"ד.
בתאריך 19.09.26 עומד לפוג תוקף החלטת הועדה.

מהחלטת הועדה שאישרה הבקשה להיתר עולה כי היה על החלטת הועדה לכלול תנאי למתן היתר בניה – הסכמת רמ"י כנדרש בתקנה 36ה.
נוכח החשש שמעלים הפונים בדבר פקיעת תוקף החלטת הועדה המקומית בפניה הרצ"ב ובכל מקרה על מנת לעמוד בהוראות החוק ,
הבקשה מוחזרת לדיון בוועדה המקומית לתיקון החלטתה משנת 2023 והוספת תנאי למתן היתר – הסכמת רמ"י לבקשה.
בנסיבות המקרה הנדון, לא ניתן היה למסור את ההיתר בהתאם להחלטת הועדה משנת 2023 <u>ולכן יש למנות את תוקף ההחלטה למתן היתר ממועד ההחלטה המתקנת ב180 ימים נוספים.</u>
הנ"ל כדי לפעול מול רמ"י להשיג את האישורים הנדרשים לגבי תת חלקה 5 בבעלותה של רמ"י שנשארה ללא הסכמה.

נימוקי הדיון הנוסף:

מדובר בפרויקט גדול ומורכב ותהליך קבלת אישור סופי של מנהל מקרקעי ישראל להוצאת היתר לקח זמן .

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י חיים כהן)

מידע: 19-00712 רישוי: 22-2137 ת.בניין: 3720-028
לאשר תיקון **החלטת הועדה מיום 20.09.2023 תוך הוספת תנאי למתן היתר – הסכמת רמ"י לבקשה.**
בנסיבות המקרה הנדון, לא ניתן היה למסור את ההיתר בהתאם להחלטת הועדה משנת 2023 ולכן יש למנות את תוקף ההחלטה למתן היתר ממועד ההחלטה המתקנת ב180 ימים נוספים.
הנ"ל על מנת לפעול מול רמ"י להשיג את האישורים הנדרשים לגבי תתי חלקות בבעלותה של רמ"י שנשארה ללא הסכמה.

שאר ההחלטה והתנאים המפורטים בה משנת 2023 ללא שינוי.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת 6 בניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 108 יח"ד קיימות סה"כ ובניית 4 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, **מכוח תמ"א 38,** מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 251 יח"ד.

מצב קיים:

במגרש קיימים 6 בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עם 16 יח"ד בכל אחד, סה"כ 96 יח"ד. במגרש נוספו עוד 12 יח"ד (הקיימות בתקנון הבית המשותף), בין כל שני בניינים בקומת הקרקע 2 יח"ד ו-4 יח"ד בקומת העמודים החלקית. בתיק הבניין לא נמצא עבור דירות אלו היתר בנייה. הנושא נבחן משפטית ונמצא כי "על הבניינים שבפנינו חלה כאמור תכנית הרחבות מס' 2298 שהינה שינוי מס' 1 לתכנית שיכונים ציבוריים מס 3.5.2 ו-3.5.10 ואשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.85. קרי, התוכנית אושרה לאחר רישום תקנון הבית המשותף בשנת 1975. התוכנית מציינת בטבלת השטחים שבנספח א במפורש את מספר יחידות הדיור בבניינים ולפיהם בכל בניין ישנם 16 יח"ד. כמו כן, ההרחבה המוצעת בתוכנית "דורסת" את היחידות במרווחים שבין המבנים. לפיכך לא ניתן לראות ביחידות הדיור שהוקמו במרווחים כיחידות שהוקמו בהיתר וזאת לאור הוראותיה המפורשות של תכנית 2298."

בהתאם לחוו"ד משפטית זו, דירות אלו לא נכללו במניין הדירות הקיימות לצורך חישוב הזכויות המותרות לבנייה במגרש.

בתאריך 13/04/2022 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	
		988	1963	הקמת 6 בניינים בני 4 קומות, מעל קומת עמודים, עבור סה"כ 96 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 109 תתי חלקות. חלקן בבעלות מנהל מקרקעי ישראל וחלקן בבעלות פרטית.
מתוך 109 תתי החלקות, בעלים של 74 תתי חלקות חתמו על הבקשה באמצעות מיופה כוחם. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
אציין שמתוך תתי החלקות שלא חתמו, 14 תתי חלקות בבעלות המדינה (חברת חלמיש לפי תצהיר בית משותף) ו-20 בבעלות פרטית כך שלמעשה הבקשה חתומה ע"י כ-81% מבעלי הזכות בנכס.

מידע: 19-00712 רישוי: 22-2137 ת.בניין: 3720-028

התאמה לתב"ע תכנית 2298 (יפו ג' ונווה גולן, אזור מגורים) ומדיניות תמ"א 38 תיקון 3א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	חישוב השטחים העיקריים המותרים נעשה לפי בניין אחד שהוכפל ב-6 בניינים: לפי תב"ע: 75.5*16 יח"ד=1208 מ"ר לפי תמ"א 38: קומה טיפוסית מורחבת: 210.4 (שטח קומה קיימת)+13*4(מס' דירות בקומה)=262.4 מ"ר 262.4*3.5 (מס' קומות לחישוב סל זכויות)=918.4 מ"ר. השלמת קומת עמודים: 262.4-92.4 (שטח בנייה קיים בקומת העמודים)=170 מ"ר 1296.4=(16*13)+170+918.4 תב"ע+תמ"א 38: 1208+1296.4=2504.4 2504.4*6(מס' הבניינים)=15,026.4 מ"ר סה"כ.	שטח עיקרי מוצע ללא קומת הגג החלקית: כ- 13,398 מ"ר.	פורסמו הקלות כמותיות לתוספת שטחים בהיקף של 13.5% סה"כ משטח המגרש המהווים 744.1 מ"ר שאינן רלוונטיות מאחר ולא נוצלו כל זכויות הבנייה.
שטחי שירות	לפי פרוטוקול שטחי שירות שאושר בוועדה בתאריך 08/12/2021: השטחים המפורטים בתכנית מפורטת מספר 2298 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין בהיקף של 25% מהשטחים העיקריים, לא כולל שטחי מיגון, המהווים 3765 מ"ר.	מוצעים שטחי שירות בהיקף של 2661 מ"ר לא כולל שטחי מיגון.	
מספר קומות	לפי תב"ע: 4 קומות מעל קומת עמודים. לפי תמ"א: תוספת 3 קומות, קומת גג חלקית ומילוי קומת עמודים.	בהתאם לתיאום התכנון שנעשה ולהמלצה להחרגת הפרויקט מהמדיניות (יפורט בהמשך) מבוקשות 9 קומות וקומת גג חלקית הכוללות תוספת קומה אחת המבוקשת	לפי תב"ע: פורסמה הקלה לתוספת קומה אחת מעבר ל-4 הקומות המותרות. לפי תמ"א: פורסמה תוספת 3 קומות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי המדיניות: מס' הקומות יהיה בהתאם למס' הקומות המותרות עפ"י תמ"א 38. סה"כ: 8 קומות וקומת גג חלקית.	כהקלה.	ומילוי קומת עמודים מכוח הוראות תמ"א 38. מס' הקומות המבוקש מהווה סטייה מהמדיניות. עם זאת, התכנון מוצע בהתאם לתיאום התכנון שנעשה טרום שינוי המדיניות ובהתאם להמלצת אגף התכנון לאשר את הבקשה תוך החרגתה מהמדיניות. (יפורט בהמשך בהערות הנוספות).
קו בניין	קו בניין צדדי- 3 מ' קו בניין קדמי ואחורי- 5 מ'. לפי מדיניות תמ"א 38: לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות. בניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ 8 מ'.	קו בניין צדדי- 3 מ' קו בניין קדמי ואחורי- 5 מ'. המרחק המוצע בין הבניינים הוא כ-8 מ' בהתאם למדיניות.	
צפיפות תמ''א 38	לפי תב"ע: 96 יח"ד במגרש לפי המדיניות לתמ"א 38: מספר יחידות הדיור בקומה מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין עפ"י היתר או לחילופין, לפי חישוב של שטח דירה ממוצע אשר לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. שטח דירות בקומת הקרקע לא יקטן מ-50 מ"ר כולל ממ"ד. סה"כ מותרות עפ"י המדיניות 198 יח"ד. עפ"י המלצת אגף התכנון: חריגה מהצפיפות המותרות ל-251 יח"ד.	בהתאם לתיאום התכנון שבוצע ולהמלצה להחרגת הפרויקט מהמדיניות (יפורט בהמשך) מוצעות 251 דירות כולל הדירות בקומת הגג החלקית (תוספת של 155 יח"ד למגרש). שטח דירה ממוצע הוא כ-70 מ"ר ומוצע תמהיל מגוון הכולל שטח דירות שבין 50 מ"ר לבין 108 מ"ר. (כ-21% מהדירות שטחן העיקרי לא עולה על 63 מ"ר). יצויין כי במסגרת הבקשה פורסמה הקלת שבס לתוספת של 30% ממספר היח"ד המותרות על המגרש המהווים 29 יח"ד. הקלה זו איננה רלוונטית שכן פג תוקפה של הוראת שעה זו. כמו כן, מאחר ובבנייה מכוח תמ"א 38 הצפיפות נקבעת בהתאם למדיניות ומאחר	פורסמה תוספת של 126 יח"ד מכוח תמ"א 38. מס' הדירות המבוקש מהווה סטייה מהמדיניות. עם זאת, התכנון מוצע בהתאם לתיאום התכנון שנעשה טרום שינוי המדיניות ובהתאם להמלצת אגף התכנון לאשר את הבקשה תוך החרגתה מהמדיניות. (יפורט בהמשך בהערות הנוספות).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ופרויקט זה הומלץ להחרגה מהמדיניות, מספר היח"ד המבוקש נותר 251 כפי שהומלץ לאישור בתיאום התכנון.	

בנייה על הגג: דירות גג מכוח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית של 65% משטח הגג.	בשני הבניינים הקיצוניים (בניין 1 ו-4): 62.6% בשני הבניינים המרכזיים (בניין 2 ו-3): 62.4%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	מפרט הבקשה הוגש עם בנייה על הגג בגובה מוצע של כ-6 מ' בניגוד להוראות התכנית. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה. הוצג תכנון מתוקן כסקיצה ותיקון המפרט בהתאם יקבל ביטוי כתנאי טכני.	
נסיגות	בבניין שגובהו 9 קומות ומעלה, תותר גמישות בנסיגות.	כלפי החזית הקדמית מוצעת נסיגה בין 3.6 מ' ל- 4.7 מ' הנסיגות כלפי החזית האחורית נעות בין 2.7 מ' ל- 3.8 מ'. לצדדים- ללא נסיגה.	
בינוי	דירה בשטח מינימלי של 80 מ"ר גישה לשטח משותף.	סה"כ מוצעות 14 דירות גג במגרש בארבעת הבניינים. שטח הדירות מוצע בין 80 מ"ר לבין 107 מ"ר. מוצעת גישה משותפת ע"י המשך חדר המדרגות הראשי.	

בנייה תת קרקעית ע"פ תכנית ע1:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4	מבוקשות 3 קומות מרתף.	
שימוש	שטחי שירות כללים/ חניה/ מחסנים דירתיים/	חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.	
תכסית	80% או בתנאי עמידה בהנחיות המרחביות לעניין ניהול מי נגר במגרש	כ-81%	

תקנות:

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

תקנה	כן/לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	מוצע 16% שטח חלחול משטח המגרש

הערות נוספות:

1. לפי המדיניות לתמ"א 38, סעיף 4.2.5: תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לקו כחול שיקבע בתאום עם אגף תכנון העיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. הוראה זו תחול גם במגרשים הכוללים מספר מבנים בהם תוספת יחידות הדיור הכוללת שתתקבל במגרש מתוקף תמ"א 38 תחרוג מ-50.
2. תיק המידע יצא בתאריך 20/05/2019 (בטרם אושרה המדיניות החדשה לתמ"א 38) והיה תקף ל-4 שנים מאחר והתבקשו מספר מבנים שתוכננו להיבנות בשלבים. הבקשה נקלטה במערכת כשתיק המידע היה עדיין בתוקף (27/12/2022).
3. מאחר ותיאום התכנון לפרויקט זה נעשה במסגרת המדיניות הישנה, התכנון המוצע לא כולל שטחי ציבור. לפי הוראת מעבר בסעיף 4.2.7 "במקרים בהם קיים תיק מידע בתוקף שניתן לפני מועד אישור מדיניות מתוקנת זו, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר אשר תיבחן על פי תיק המידע התקף ותובא לשיקול דעת הוועדה בשים לב לשינוי המדיניות."
4. בתאריך 12/08/2020 התקיימה פגישה בראשות אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהלת אגף התכנון, ובה הוחלט **להמליץ לוועדה להחריג את הפרויקט הנדון, הכולל 251 יח"ד** (תוספת של 156 יח"ד למגרש), **מהמדיניות החדשה ולהתקדם בהתאם לתיאום התכנון שתואם טרום שינוי המדיניות.**
5. מאחר וחלפו למעלה משנתיים מאז הפגישה הנ"ל ועד לביצוע הפרסומים וקליטת הבקשה נדרשה בחינה מחודשת של החרגת הפרויקט מהמדיניות וקבלת חוו"ד מעודכנת של אגף התכנון והיחידה האסטרטגית. בישיבה שהתקיימה ב-27/8/2023 בנוכחות מה"ע, הוחלט כי בשל המשכיות התהליכים יש להתקדם להיתר ללא שטחי ציבור, ללא שינוי בבקשה שדורשת פתיחת בקשה חדשה להיתר.
6. חוו"ד צוות תכנון דרום ויפו כפי שנמסרה בתאריך 31/08/2023: "במבנים ברח' הפיקוס 28-18 בשכונת נווה גולן, מקודמת יוזמה להתחדשות במסגרת תמ"א 38 מזה מספר שנים.
במצב הסטטוטורי הקיים, המבנים הללו – 6 שיכונים בני 5 קומות ו 96 יח"ד, מצויים כולם במגרש תכנוני אחד, דבר המקשה מאוד על התארגנות התושבים וקידום יוזמה משותפת.
מדיניות הוועדה המקומית קובעת רף מקס' לתוספת של 50 יח"ד במגרש בניה בודד. במקרה חריג זה בו קיימים 6 מבנים במגרש בודד, תוספת של 50 יח"ד אינה יכולה לאפשר יישימות כלכלית להתחדשות כלל המבנים במגרש.
נווה גולן ויפו ג' מתחדשות באמצעות תמ"א 38, אך לא פחות, במסגרת תב"עות חדשות המוסיפות שטחי ציבור לשכונה.
לעמדתנו במגרש חריג זה, קיים אינטרס עירוני לממש את הבשלות של התכנון, ההסכמות שגובשו בין היזם ובעלי הדירות, ולאפשר הוצאה לפועל את פרויקט ההתחדשות."

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 125 במקום 96 המותר על פי תכנית
3	תוספת 126 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 125 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 251

#	הקלה
	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 2700 מ"ר עבור 108 יחידות דיור
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
6	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל % 155 המותרים על פי תכנית 2298 בשל הוספת קומה
7	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 155 מותרים, לצורך שיפור תכנון
8	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
9	הקמת 4 מבנים מתוקף תמ"א 38 במקום 6 הקיימים על המגרש
10	הקמת עוגנים פולימרים זמניים החודרים למגרשים שכנים
11	תוספת 5% נגישות משטח המגרש מעל ל155% המותרים על פי תכנית 2298 לפי סעיף 151(ב1) בחוק התכנון והבניה
12	הצמדת גינות לדירות קומת הקרקע
13	ביטול דרישה למסתורי כביסה בדירות הגג
14	אישור הגדלת אורך המרפסות מעל 66% מהחזית, ללא חפיפה ואחידות
15	הגדלת אחוז הגיוון בצבע החזיתות מעל 0.2%

תאריך הודעה אחרונה: 30/11/2022 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות מכוח התב"ע כך שסה"כ מוצעות 9 קומות וקומת גג חלקית לצורך ניצול זכויות ושיפור תכנון. תוספת הקומה הומלצה ע"י צוות התכנון.
2	הקלה זו איננה רלוונטית שכן פג תוקפה של הוראת שעה זו לתוספת 30% יח"ד מכוח שבס. מאחר ובבנייה מכוח תמ"א 38 הצפיפות נקבעת בהתאם למדיניות הוועדה ומאחר ופרויקט זה הומלץ להחרגה מהמדיניות, מספר היח"ד המבוקש נותר 251 כפי שהומלץ לאישור בתיאום התכנון.
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום מכוח תמ"א 38. ראה סעיף 2.
4	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום מכוח תמ"א 38.
5	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת גזוזטראות בבליטה מקווי הבניין והאחוריים, בהיקף של 40% מהמרווח הקדמי והאחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים ושיפור תכנון.
6	ההקלה אינה רלוונטית שכן לא נעשה שימוש בהקלות כמותיות.
7	ההקלה אינה רלוונטית שכן לא נעשה שימוש בהקלות כמותיות.
8	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום מכוח תמ"א 38.
9	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום מכוח תמ"א 38.
10	אין מדובר בהקלה. הוצג אישור מאגף הנכסים ותיאום הנדסי.
11	ההקלה אינה רלוונטית שכן לא נוצלו כל זכויות הבניה המותרות עפ"י התמ"א.
12	אין מדובר בהקלה. פיתוח השטח המוצע תואם להמלצת אדריכל העיר וצוות התכנון ולתיאום התכנון שבוצע.
13	ההקלה אינה רלוונטית שכן ניתן להסדיר מקום למסתור כביסה בתחום מרפסת הגג.
14	ההקלה אינה רלוונטית שכן הנ"ל מתייחס להנחיה מרחבית שאיננה תקפה עוד.
15	ההקלה אינה רלוונטית שכן הנ"ל לא מבוקש.

חו"ד מכון הרישוי

מידע: 19-00712 רישוי: 22-2137 ת.בניין: 3720-028

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 04.09.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן שושן (עדכון תנועה וחניה ואשפה 3/9/23)

תנועה וחניה
========
חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 1500 ב - 31.8.23

הבקשה כוללת : 4 מבנים חדשים ובהם 252 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
252 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לרכב נכים
50 מקומות חניה לאופנועים
252 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
252 מקומות חניה לרכב פרטי ב - 3 קומות מרתפי חניה
4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
50 מקומות חניה לאופנועים במרתפים
252 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים
מתכנן תנועה משרד דגש

חוות דעת:
במגירה 100 נמצאת תכנית אדריכלית שונה מנספח תנועה.
דרוש לטעון תכנית אדריכלית התואמת נספח תנועה.
יש להשלים חומר ולרשום פניה לתחנת תנועה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה
=========
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים:
1.רוחב פתח לפחות 1.6 מ'
2.הוצאת כל כלי אצירה ללא תלות באחר
3.סימון שיפוע בנתיב הפינוי לפי הנחיות מרחביות
4.עמידה בהנחיות מרחביות לתכנון החדרים
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף
======
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו
כל העצים המסומנים לכריתה ממוקמים על תוואי המרתף/בצמידות

מידע: 19-00712 רישוי: 22-2137 ת.בניין: 3720-028
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 55,252 ₪.
יש לנטוע במגרש 41 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 26,552 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש וסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
==========
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
=========
נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
==========
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת 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	סיסם הודי	5.00	51.00	3.00	כריתה	4,574.00
2	אזדרכת מצויה	11.00	25.00	5.00	כריתה	1,015.00
3	וושינטוניה חסונה	10.00	37.00	4.00	כריתה	7,324.90
4	בוהיניה מגוונת	7.00	35.00	3.00	כריתה	1,846.30
5	אזדרכת מצויה	8.00	30.00	6.00	כריתה	593.50
6	וושינטוניה חסונה	12.00	43.00	4.00	כריתה	4,946.60
7	וושינטוניה חסונה	9.00	70.00	4.00	כריתה	13,108.90
8	פיקוס בנגלי	7.00	21.00	4.50	כריתה	3,423.80
9	מייש דרומי	4.00	20.00	3.00	שימור	2,713.00
10	מייש דרומי	4.00	18.00	4.00	שימור	1,648.10
11	וושינטוניה חסונה	8.00	43.00	3.00	כריתה	3,297.70
12	תות שחור 'שאמי'	5.00	25.00	5.00	כריתה	3,297.00
13	וושינטוניה חסונה	6.00	46.00	4.00	כריתה	5,660.90

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	וושינטוניה חסונה	11.00	48.00	4.00	כריתה	6,163.80
15	ברכיכיטון אדרי	5.00	20.00	2.50	שימור	1,959.40
16	ברכיכיטון אדרי	4.50	16.00	2.00	שימור	627.00
17	ברכיכיטון אדרי	7.00	19.00	2.50	שימור	1,326.20
18	אשל הפרקים	12.00	54.00	4.50	שימור	14,283.70
19	ברכיכיטון אדרי	6.00	28.00	2.50	שימור	2,880.30
20	ברכיכיטון אדרי	5.00	17.00	2.00	שימור	1,061.70
21	ברכיכיטון אדרי	4.00	11.00	1.00	שימור	197.60
22	ברכיכיטון אדרי	3.50	11.00	1.00	שימור	197.60
23	ברכיכיטון אדרי	6.00	22.00	3.00	שימור	1,778.10
24	ברכיכיטון אדרי	6.00	17.00	2.00	שימור	707.80
25	ברכיכיטון אדרי	8.00	38.00	4.00	שימור	7,073.30

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 30.08.2022)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים
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
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 15.7%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י מירי גלברט 01.06.2022)
המלצה לתת היתר
חלקה 12 בגוש 7075 בבעלות מדינת ישראל .

- המבקש תכנן גדר מפרידה לשצ"פ.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

- השטח 203 מ"ר שייך לחברת חלמיש ולא לעיריית ת"א ולכן, אין לאגף הנכסים דרישה בנושא.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים שמולאו הדרישות .

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 28.06.2022)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)
לאשר את הבקשה ל**הריסת 6 בניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 108 יח"ד קיימות סה"כ ובניית 4 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מכוח תמ"א 38, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 251 יח"ד.**

כולל הפרסומים הבאים:
1. הריסת 6 בניינים קיימים והקמת 4 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית, במקום 5 וקומת גג חלקית המותרות על פי תכניות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
2. תוספת 155 יח"ד במגרש מכוח תמ"א 38.
3. תוספת בניה של עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנים שנהרסו.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות מכוח התב"ע כך שסה"כ מוצעות 9 קומות וקומת גג חלקית לצורך ניצול זכויות ושיפור תכנון.
2. תוספת גזוזטראות בבליטה מקו הבניין הקדמי והאחורי, בהיקף של 40% מהמרווח הקדמי והאחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים ושיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	מילוי דרישות מכון הרישוי ואדריכל העיר.
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 55,252 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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

#	תנאי
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2	אישור סופי של אגף הנכסים שמולאו הדרישות .
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יבגניה פלוטקין: יפו ג' מהווה תמריץ להמשך בנייה. זאת בקשה שהוגשה להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38.
נעמה רבן: במגרש 6 בניינים המבוקשים להריסה ובמקומם ייבנו 4 בניינים חדשים.

ההחלטה: החלטה מספר: 47
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016 מתאריך 20/09/2023

לאשר את הבקשה להריסת 6 בניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 108 יח"ד קיימות סה"כ ובניית 4 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מכוח תמ"א 38, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 251 יח"ד.

כולל הפרסומים הבאים:
1. **הריסת 6 בניינים קיימים והקמת 4 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית, במקום 5 וקומת גג חלקית המותרות על פי תכניות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.**
2. **תוספת 155 יח"ד במגרש מכוח תמ"א 38.**
3. **תוספת בניה של עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנים שנהרסו.**

כולל ההקלות הבאות:
1. **תוספת קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות מכוח התב"ע כך שסה"כ מוצעות 9 קומות וקומת גג חלקית לצורך ניצול זכויות ושיפור תכנון.**
2. **תוספת גזוזטראות בבליטה מקו הבניין הקדמי והאחורי, בהיקף של 40% מהמרווח הקדמי והאחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים ושיפור תכנון.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה

#	תנאי
	מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	מילוי דרישות מכון הרישוי ואדריכל העיר.
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 55,252 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2	אישור סופי של אגף הנכסים שמולאו הדרישות .
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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 09/09/2026:

מידע: 19-00712 רישוי: 22-2137 ת.בניין: 3720-028

יבגניה פלוטקין: זאת בקשה שאושרה בוועדה עם 251 יחידות דיור ולצורך העניין הפרויקט נמצא בשלבים מאוד מתקדמים, הנכס זה בבעלות המינהל ולצורך העניין לא הופיע אישור סופי של המינהל בהחלטה. אנחנו מחזירים לדיון על מנת עדכון החלטת וועדה בעניין זה ובזכות זה לתת 180 יום נוספים מיום החלטה הזאת לצורך הוצאת היתר.

ראובן לדיאנסקי: מה יקרה אחרי 180 יום לא יהיו יושגו כל האישורים.

יבגניה לוטקין: הם נמצאים בשלבים מאוד מתקדמים מולנו, לפי הערכת המצב כבר יהיו אישורים והבקשה מקודמת לשלב הבאה.

ראובן לדיאנסקי: מקבלים את חוות הדעת.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0289	**תאריך הגשה**	22/02/2024	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תכנית הרחבה**	

כתובת	**תרפ"א 2**	**שכונה**	קרית שלום
גוש/חלקה	6983/15	**תיק בניין**	3631-002
מס' תב"ע	3/06/17, 312, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	610.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליושה יוחננוב	תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912
מבקש	אסתר יוחננוב	תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912
בעל זכות בנכס	אליושה יוחננוב	תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912
בעל זכות בנכס	אסתר יוחננוב	תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912
עורך ראשי	דייגו אסטב גלדיש	ארלוזורוב 54, רמת גן 52493
מתכנן שלד	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הדיון הנוסף:

הוועדה במקומית בישיבתה מספר 2-25-0006 מתאריך 26/03/2026 החליטה כדלקמן:

1. **לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל , השינויים מבוקשים עבור יח"ד המערבית בקומה השנייה;**
   כולל ההקלה הבאה:
   ניתן להמליץ על ההקלה עבור תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
2. **הוגש ערר ע"י בעלי הדירה בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה באגף הבונה , ובתאריך 3/11/2025 הועדה ערר החליטה כי הוועדה המקומית תשוב ותבחן את הצורך בחיזוק המבנה כולו כנגד רעידות אדמה לפי תקן 413 כתנאי לאישור התוספת.**

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה להיתר הוגשה כולל מספר הקלות וביניהן "בניה ללא רצף בקומת הקרקע".
במסגרת הדיון הקודם הקלה זו דווחה כהקלה לא רלוונטית, אך בהמשך התבררה כהקלה שיש בה צורך לאור העובדה שמדובר בהרחבת דירה קיימת בקומה שניה מעל עמודים.
הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך אישור הקלה נוספת זו.
לאור האמור לעיל ,הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך אישורה הקלה הנ"ל.
בנוסף יש לציין שלפי תכנית המתוקנת ניתן לראות שלא מדובר על הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש, אלא הרחבתה ל-3 כיוונים כולל 2 חזיתות הקדמיות .
לכן יש צורך לתקן החלטת הועדה המקומית מתאריך 26.03.2026 ולהוסיף בה הקלה נוספת "<u>לבניה ללא רצף בקומת הקרקע אלא מעל עמודים נושאים ב-3 כיוונים</u>".

מידע: 23-00613 רישוי: 24-0289 ת.בניין: 3631-002

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י שני פרץ)

לתקן את החלטת הודעה הועדה מיום 26.03.2026 ולאשר הרחבת דירה קיימת בקומה שניה מעל עמודים נושאים ב-3 כיוונים ובהמשך קירות ממ"ד שמתוכן בקומה שניה , בנית חדר יציאה לגג עבורה בבניין קיים בן 2 קומות , 4 יח"ד כהקלה נוספת :

1. **בנייה בקומה שניה לא ברצף אלא מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע;**
2. **תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.**

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 לתעודת גמר

#	התנאי
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 ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (שני פרץ)

הריסה ובנייה מחדש בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל , השינויים מבוקשים עבור יח"ד המערבית בקומה השנייה, וכוללים:

- **<u>בקומת קרקע:</u> קירות ממ"ד יורדים לחזית מערבית ועמוד קונסטרוקטיבי לחזית קדמית צפונית.**
- **<u>בקומה השנייה:</u> הריסת מרבית הדירה המערבית בקומה שנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הכולל ממ"ד, ומרפסת מקורה, כל זה מעבר לקונטור דירת השכן על מערכת עמודים.**
- **<u>בקומת הגג:</u> הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות והקמת פרגולה מעץ במרפסת הגג הסמוכה לו.**

<u>על המגרש:</u> הקמת נישת אשפה בגבול המגרש.

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סה"כ.
המגרש הנדון גובל בחזית קדמית צפונית לרחוב תרפ"א ובחזית קדמית מערבית לרחוב אסירי ציון.

הבקשה הנדונה עבור הרחבת יח"ד קיימת בהיתר בשכונת קריית שלום.
בהתאם לחו"ד המחלקה המשפטית שניתנה בעבר, הוראות תכנית <u>2230</u> יחולו גם במגרשים לאורך רחוב תרפא ורחוב הקנאים.

מידע: 23-00613 רישוי: 24-0289 ת.בניין: 3631-002

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
13-1941	13/10/2013		הרחבת הדירה שבנדון והקמת ממ"ד , הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, לא לאשר את הבקשה, שכן: -ההרחבה ברובה מוצעת מעל העמודים לכיוון הרחוב בניגוד להוראות התב"ע לעניין חובת סידור בנייה רציפה בחזית. -מיקום חלק מהעמודים מונע הרחבה עתידית של דירת השכן באופן אופטימלי. -לא ניתן פתרון לפיתוח השטח כולל שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב מקובל בניגוד לנקבע בתקנות התב"ע.
13-2072	30/10/2013	14-0798	04/08/2014 הריסת גדר בחזית הראשית לרח' תרפ"א ובנית גדר חדשה בגובה של 1.5 מ' (בלוקים ובטון). הריסת גגון פלסטיק בציידו המזרחי של המבנה והוספת פרגולה מעץ בצמוד לדירה המערבית בקומת הקרקע.
14-0543	06/03/2014		סגירת בקשה-החזר כספי הרחבת הדירה שבנדון והקמת ממ"ד, מעל המשך קירותיו ומעטפת עבור דירת השכן בקומת הקרקע, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו.
14-1096	25/05/2014		הרחבת הדירה שבנדון והקמת ממ"ד , הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, לא לאשר את הבקשה. לקבל את ההתנגדות לעניין חסימת אור ואוורור לדירת המתנגדים ולא לאשר את הבקשה, שכן: - התכנון אינו אופטימאלי ומכיל סידור מעטפת סביב דירת המתנגד שמהווה מטרד למגורים וחסימת אור ואוורור. שינוי המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. - הוגשה ללא פתרון ברור לחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידות אדמה. - הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח לרבות שבילים משותפים ברוחב מקובל כפי שנקבע בתקנות התכנית. הנ"ל תוקן בבקשה זו.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות בבעלות קק"ל והמבקש חוכר מקק"ל, הבקשה חתומה על ידי 3 מהם.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע: 2330 שכונת קריית שלום

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	50 אחוז משטח מגרש 610 מ"ר לקומה טיפוסית, שהם: 305 מ"ר. עבור יח"ד אחת: 305/2= 152.5 מ"ר.	161.22 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ומרפסת מקורה)	פורסמה הקלה עבור תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש
שטח שירות	9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר	12 מ"ר	
מרפסות	14 מ"ר ליח"ד ועד לממוצע של 12 מ"ר.	9.32 מ"ר	
קווי בנין 2330	חזית קדמית צפונית לרחוב תרפ"א: 5 מ'.	חזית קדמית צפונית לרחוב תרפ"א: 2.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חזית קדמית מערבית לרחוב אסירי ציון: 5 מ'. צדדי מזרחי: 2.50 מ'. צדדי דרומי: 4.55 מ'.	חזית קדמית מערבית לרחוב אסירי ציון: 2.50 מ' צדדי מזרחי: 2.50 מ' צדדי דרומי: 4.55 מ'.	
הוראות עיצוב ונספח בינוי	-נסיגה מהמעבר המשותף. -פתיחת חלונות כלפי המעבר המשותף.	-מוצעת בניה בנסיגה כלפי המעבר המשותף. - הוצגו פתחים למעבר המשותף.	

בנייה על הגג בשלבים - מתוקף תכנית ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של: 40 מ"ר	39.16 מ"ר	
נסיגות	לחזית קדמית צפונית לרחוב תרפ"א וחזית קדמית מערבית לרחוב אסירי ציון: 2.00 מ' לשאר החזיתות- צדדי דרומי: 1.20 מ'	לחזית קדמית צפונית לרחוב תרפ"א: 4.79 מ' חזית קדמית מערבית לרחוב אסירי ציון: 4.30 מ' צדדי דרומי: 5.56 מ'	
מצללה	1/3 משטח מרפסת הגג (129.30 מ"ר): שהם: 42.66 מ"ר נסיגה לחזית קדמית מזרחית לרח' אסירי ציון: 2.00 מ' לשאר החזיתות 1.20 מ' פרט פרגולה כולל חומר גמר	17.44 מ"ר צפוני 11.76 מ"ר דרומי 1.20 מ'. 3.06 מ' מוצעת פרגולה מאלומיניום ועץ.	
בינוי	-גישה לשטח משותף -התאמה לגגות קיימים	- הוצגה גישה בטוחה לכל חלקי הרכוש המשותף. - הבקשה כוללת קונטור של	

מידע: 23-00613 רישוי: 24-0289 ת.בניין: 3631-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		תכנון עתידי תואם בגג הסמוך.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	כן	מבוקש סידור נישות לאשפה ומים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

הערות נוספות:

1. בהתאם לחו"ד המחלקה המשפטית שניתנה בעבר, הוראות תכנית 2230 יחולו גם במגרשים לאורך רחוב תרפא ורחוב הקנאים.
2. בתאריך 24/02/2025 הועלתה תכנית מתוקנת וחו"ד מתייחס לתכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 25 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	סטייה מטיפוס הבניה
3	בנייה ללא רצף בקומת הקרקע

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה עבור תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
2	הקלה אינה רלוונטית- ניתן לאשר במסגרת לשיקול דעת המקנה תכנית 2691 החלה.
3	הקלה אינה רלוונטית- ניתן לאשר במסגרת לשיקול דעת המקנה תכנית 2691 החלה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	שושנה כהן - תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912	הוגשה התנגדות ע"י בעלי הדירה הנמצאת מתחת לדירת המבקש, להלן עיקרי ההתנגדות: - הבניין הינו ישן מאוד ונדרש לבצע חיזוקים לפי תקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה. - הבנייה תחסום כניסת אור ואוויר לדירת המתנגדים. - בנייה ללא רצף תפגע בהשתלבות בנייה עתידית של דירת המתנגדים. - ההרחבה כפי שמוצעת תמנע מימוש זכויות אופטימאלי. - ההקלות המבוקשות חורגים מגבולות הסבירים והינם בגדר סטייה ניכרת מתכנית. - הגג הינו גג משותף והמבקש לא קיבל את אישור כל הדיירים לבנייה המבוקשת. - ביצוע תוספות הבנייה המבוקשות יפגע במימוש תמ"א .

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לנושא תכנון הממ"ד מומלץ לקבל את ההתנגדות ואכן הוצגה תכנית מתוקנת קירות ממ"ד יורדים סודרו וכוללים פתחים. 2. לדחות את ההתנגדות לנושאים קנייניים שכן הוועדה אינה עוסקת בהן.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

חו"ד פיקוח

(ע"י רומן זייץ 15.11.2023)
המבוקש טרם בנוי
ביקרנו במקום המבקש טרם התחילו לבנות , תוכנת מתאימה למציות פרט שבקומת א מרפסת סגורה \ לא שייך למבקש \

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 31.10.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.11.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 15 בגוש 6983 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל , השינויים מבוקשים עבור יח"ד המערבית בקומה השנייה;**
   כולל ההקלה הבאה:
   ניתן להמליץ על ההקלה עבור תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
2. **לנושא תכנון הממ"ד, מומלץ לקבל את ההתנגדות ואכן הוצגה תכנית מתוקנת קירות ממ"ד יורדים סודרו וכוללים פתחים.**
   לדחות את ההתנגדות לנושאים קנייניים שכן הוועדה אינה עוסקת בהן.

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 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

ההחלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0006 מתאריך 26/03/2025

1. **לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל , השינויים מבוקשים עבור יח"ד המערבית בקומה השנייה;**
   כולל ההקלה הבאה:
   ניתן להמליץ על ההקלה עבור תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
2. **לנושא תכנון הממ"ד, מומלץ לקבל את ההתנגדות ואכן הוצגה תכנית מתוקנת קירות ממ"ד יורדים סודרו וכוללים פתחים.**
3. **לדחות את ההתנגדות לנושאים קנייניים שכן הוועדה אינה עוסקת בהן.**

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: מבקשים להוסיף הקלה לפי הדיון הקודם, לתקן החלטה לעניין הוספת הקלה שפורסמה ונקבעה כלא רלוונטית בשלב בדיקה סופית ראינו שכן היא רלוונטית לגבי בנייה ללא רצף כלפי חזיתות לרחוב, בגלל זה מתקנת החלטה וועדה ומוסיפים החלטה שפורסמה לבנייה ללא רצף.

ראובן לדיאנסקי: זאת אומרת שזה לא הופיע בהחלטה הקודמת?

יבגניה פלוטקין: לא הופיע וגם כתוב שההחלטה לא רלוונטית, בסופו של דבר מתקנת החלטת וועדה ומוסיפים הקלה רלוונטית שפורסמה.

ראובן לדיאנסקי: מוסיפים מתקנים את ההחלטה מתאריך 26/03/26 ומקבלים את חוות דעת מהנדס הוועדה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לתקן את החלטת הודעה הועדה מיום 26.03.2026 ולאשר הרחבת דירה קיימת בקומה שניה מעל עמודים נושאים ב-3 כיוונים ובהמשך קירות ממ"ד שמתוכן בקומה שניה , בנית חדר יציאה לגג עבורה בבניין קיים בן 2 קומות , 4 יח"ד כהקלה נוספת :

1. **בנייה בקומה שניה לא ברצף אלא מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע;**

2. **תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.**

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 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1611	**תאריך הגשה**	14/11/2024	
מסלול	**בניה חדשה, תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**רזיאל דוד 15**	**שכונה**	צפון יפו
גוש/חלקה	7017/3, 7017/4, 7017/6	**תיק בניין**	3002-015
מס' תב"ע	2572, 479, 9016, 9017, ע, תמ"א/1	**שטח המגרש**	3,316.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת	המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	רון משולמי מהנדסים בע"מ	הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר מלאך	המנופים 22, הרצליה 4672500
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו יעקובי	המנופים 22, הרצליה 4672500

מהות הדיון הנוסף:
תיקון טעות סופר בסעיף מס' 3 בהחלטת הועדה מיום 31.12.2025 בעניין מספר מקומות חניה לרכב לנכה.

נימוקי הדיון הנוסף:
בהמלצת מהנדס העיר ובהחלטת הועדה נפלה טעות סופר בעניין מספר מקומות חניה לרכב נכה.
כפי שצוין בפרוטוקול הועדה לפי המלצת מכון רישוי ואגף התנוע אושרו סה"כ 47 מקומות חניה : 45 מקומות חניה לרכב פרטי ו-2 מקומות חנייה לרכב נגישים - ב-2 מתקני חנייה אוטומטיים, ובנוסף 2 חניות תפעוליות ברחובות מרזוק ועזר.

הבקשה נמצאת בשלב מתקדם של הוצאת ההיתר.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מאיר טטרו)

בהמשך להחלטת הועדה מיום 31.12.2025 לתקן טעות סופר בסעיף מס' 3 בהחלטה בעניין מספר מקומות חניה ולאשר סה"כ 47 מקומות חנייה הכוללים 45 מקומות חנייה לרכב פרטי ו-2 מקומות חנייה לרכב נגישים - ב-2 מתקני חנייה אוטומטיים, ובנוסף 2 חניות תפעוליות ברחובות מרזוק ועזר.
פתרון חלופי להסדר 23.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

1. שיפוץ, שימור ושיחזור בניין ב-3 קומות, תוספת בנייה ב-3 הקומות והוספת קומת גג חלקית, עבור 11 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו-33 יח"ד בקומות עליונות.
2. הוספת בניין נפרד חדש למגורים בעורף המגרש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 63 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
3. בניית מרתף חנייה בעורף המגרש עד גבולותיו עם פתרון עבור 47 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 מתקני חניה אוטומטיים עם מעלית רכב, חדרים טרפו, ואולם התעלמות לדיירי הבניין. גישה לחניה מרחוב שמעון בן שטח ודרך שצ"פ.

<u>סה"כ מבוקשים 91 יח"ד, ו-15 יחידות מסחר בשני הבניינים בני 3 קומות וקומת גג חלקית ו-5 קומות וקומת גג חלקית.</u>

בחלקו הצדדי של המגרש סומן מעבר לציבור (שפ"פ) המחבר רחוב רזיאל ורחוב מרזוק כולל מעבר מקורה בחזיתות קדמיות.
חזית מסחרית בקומת הקרקע פונה לשביל מעבר בשצ"פ. הדירות בקומת הקרקע פונות לחצר המשותפת.

הערות:
תכנית 100 שנבדקה מרחבית ו המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת.
התכנית המקורית כללה ליקויים וחריגות מהוראות התכנית ומדיניות הועדה. לעורך הבקשה נתנה אפשרת לתיקון והשלמת התכנית לפי הערות צוות מקצועי.
בנוסף בוצעה השלמת הפרסומים להקלה להקמת 2 בניינים במגרש.
בתכנית המתוקנת בין היתר: בוטלו 5 יח"ד (הוקטן מספר יח"ד מ-96 ל-91), תוקנו שטחים, מרחק בין הבניינים, הוקטן מספר יחידות מסחר בבניין חדש מ-6 ל-5 , בוטלו ג'קוזי ופרגולות על הגג העליון של הבניינים, נעשו שינויים במרתף חנייה וכניסה לחניה.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי, בין רחובות רזיאל ומרזוק ועזר, קיים בניין לשימור בן קומה ו-3 קומות ברח' רזיאל 15 וחלקי בניין בקיר משותף שנהרסו במשך השנים ברח' רזיאל 17.
בעורף הבניין קיימים מבנים מאולתרים המוצעים להריסה.
בתיק הבניין לא נמצא התר בניה.
לפי תיק תיעוד המאושר ע"י מחלקת שימור מדובר בבניינים בני 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית שנבנו בערך בשנת 1892 בעל ערכים גבוהים ויוצאי דופן מבחינה חברתית תרבותית ושימשו כחלק מהמפעל הציוני.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה

מידע: 22-02425 רישוי: 24-1611 ת.בניין: 3002-015

בעלויות:

לפי תשריט תכנית 2572 מגרש בנייה כולל חלקות 4, 6 הרשומות בבעלות נאמן ההקדש של איסכנדר עוואד ובחכירת לדורות של אקרו עסקים בנדל"ן (המבקש), חלקה חלקי חלקות 1, 3, 56 הרשומות בבעלות עת"א (ראה אישור אגף הנכסים).

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2572 מתחם ככר השעון - צפון יפו, אזור מגורים ב,

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים	מסחר בקומת הקרקע כלפי חזיתות לרחובות שסומנו בקו סגול שמחייב קומת קרקע מסחרית. מגורים	מסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות . מגורים	.
מספר קומות	סה"כ 5 קומות, הכולל: - 4 קומות וקומת חמישית חלקית שטח קומה חמישית לא יעלה על 15%: 3316 מ"ר * 15%= 497 מ"ר	א. בבניין לשימור: - 4 קומות (3 קומות וקומת גג חלקית) - בבניין חדש - 6 קומות (5 קומות וקומת גג חלקית) שטח קומה חמישית: - בבניין לשימור: 638 מ"ר כ- 19% - בבניין חדש: 710 מ"ר 21%	קומה 1 בחריגה פורסמה כהקלה בהמלצת צוות שימור וצוות תכנון פורסמה הקלה לפי מדיניות יפו
גובה בניין	4 קומות בגובה מירבי שלא יעלה על - 13.50 מ' בחזית לרחוב - ועד 16.50 מ' בשאר החזיתות. + קומה חמישית חלקית בגובה של 16.50 מ' בחזית לרחוב בתנאי נסיגה של לא פחות מ-2.0 מ' לפחות 75% מאורך החזית. גובה מירבי של הבניין יימדד עד תחתית מעקה הגג וללא שינוי במספר הקומות.	לפי תכנית מתוקנת: בניין לשימור: 14.88 מ' - (22.17+אבסולוטי) 18.28 מ' - (25.57+) בניין חדש כולל קומה נוספת עם חזית לשביל מעבר לציבור בשצ"פ: 22.22 מ' - (28.49+) לכלל אורך החזית בנסיגה של 2.0 מ'	פורסמו הקלות לפי המלצת צוות שימור
שטחים למטרות עיקריות	190% (כולל מסחר) + עד 40% שהועדה רשאית לא לקחת בחשבון בבניינים קיימים תמורת שימור ושיפוץ סה"כ 230% משטח המגרש		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	של 3316 מ"ר = 7626 מ"ר	סה"כ 7519 מ"ר הכולל שטחי מסחר של: - 362 מ"ר בבניין לשימור - 328 מ"ר בבניין החדש סה"כ שטחי מסחר 690 מ"ר שטח עירי לחישוב מספר יח"ד = 6829 מ"ר	הסבר: שטח בניין לשימור ושטח לאחר שיחזור ב-3 קומות - מעל 40% לעניין חישוב שטח משוחזר למתן תמריצים ראה חו"ד משפטית בהערות בהמשך
מספר יחידות דיור למבנה	לא כולל שטחי מסחר - בבניין לשימור: לא יקטן שטחי הדירות מ- 70 מ"ר בממוצע לבניין. - בבניין חדש: לא יקטן שטחי הדירות מ- 100 מ"ר בממוצע לבניין. - מספר יח"ד יהיה על פי שטחי הרצפות העיקריים המותרים, (לא כולל שטח מסחרי) חלקי שטח דירה ממוצעת. אם חלוקת השטח המותר לבניה בגודל יח"ד ממוצעת נותן שארית הגדולה מ- 70 מ"ר, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת של יחידת מגורים אחת. - לפי סיכום מנהלת מחלקת רישוי משנת 2002 בתיאום עם יועצת משפטית דאז, בעניין תכנית 2572 (אושרה בשנת 1995), ניתן לחלק את השטח העיקרי המותר לשטח דירה ממוצע בניכוי שטחי ממ"דים של 7 מ"ר - דהיינו לחלק ב-93 מ"ר ולעגל ליח"ד אחת נוספת במקרה של שארית הגדולה מ- 63 מ"ר.	91 יח"ד - 59 דירות בבניין החדש * 32 דירות בבניין לשימור החישוב בוצע: בבניין לשימור לפי שטח דירה ממוצע של 70 מ"ר בבניין החדש: לפי שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר.	הערה: עקב אילוצי שימור שטח קומה רביעית וחלק מדירות הועברה לבניין החדש.
שטחי שירות	70% משטח מגרש = 2321 מ"ר - בנוסף 5 מ"ר בלבד עבור הפרשי ממ"ד (לא כולל ממ"ק)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	= 435 מ"ר סה"כ 2756 מ"ר	2546 מ"ר	
שטח קומת הקרקע עם מסחר	40% משטח המגרש 1326 מ"ר	1115 מ"ר לא כולל בניין לשימור	35 %
קו בניין	קווי בניין קדמיים: לרח' רזיאל - 0 מ' לרח' מרזוק - 0 מ'. לשצ"פ - 0 מ' קיר משותף עם בניין לשימור ברחוב רזיאל 13 כולל מעבר מקורה בקומת הקרקע לפי תשריט התכנית	0 מ' 0 מ' 0 מ' קיר משותף עם מעבר מקורה בקומת הקרקע	
			0

בניה תת קרקעית - תכנית ע (בניין לשימור וחזית מסחרית)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	בבניין מגורים עם חזית מסחרית חניה/ מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר/ אחסנה מסחרית עד 50%	מתקן חניה אוטומטי, חדר טרפו, אולם התעלמות, מחסנים	
תכסית	לפי קווי בניין המותרים	במסגרת קווי בניין	הסבר: חלק מהמרתף מוצע מתחת לשצ"פ (המעבר הציבורי הדרומי) אך בתחום המגרש
גובה	2.20 מ' ללא חניה 2.40 מ' לחניה ועד מקסימום שך 4 מ' נטו באישור הועדה	3.71 מ' נטו	פורסמה הקלה להגבהת הקומה

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	חצר חיצונית פתוחה לכיוון מזרח.
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	

תקנה	כן/לא	הערות
מרפסת	כן	שטחי המרפסות עד 12 מ"ר. המרפסות בולטות מעל המדרכה עד 1.0 מ' לרחוב לפי מרפסות קיימות המרפסות בחזית הקדמית פחות מ-35% מאורך החזית
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. להלן, בין היתר, חו"ד השירות המשפטי, מתאריך 05.11.25, בנושא מתן תמריצי שיפוץ של עד 40% משטח המגרש לבניין משוחזר בהמשך לישיבה שהתקיימה בהשתתפות מחלקת שימור, צוותי תכנון ורישוי והשירות המשפטי:
- ניצול זכויות מותרות לשימור (40% תמורה לשיפוץ/שימור) – במקרה דנן אנו נוכל לתמוך בעמדה לפיה מתן תמריץ של 40% עומד בהוראות תוכנית 2572 וזאת מכיוון שהמבנה אשר נהרס, הינו מבנה אשר סומן בתוכנית כמבנה לשימור ב' אשר הריסתו אינה מותרת לפי הוראות התוכנית. קרי, התוכנית ראתה במבנה לשימור שנהרס כמבנה הנכלל במסגרת התמריץ.
לפיכך ניתן לראות במבנה שנהרס (ואשר מבוקש לשחזרו) כשטח "קיים" לצורך מתן התמריץ תמורת שיפוץ/שימור.

2. על המגרש חלה הוראות חוק שמירת הסביבה החופית. לפי החלטות ועדת החופים המגרש נמצא בתחום פטור של 300 מ' מאישור הועדה. לפי קריטריונים שנקבעו ע"י הועדה לתוספת קומה כהקלה נדרשת קבלת אישור הועדה לאחר החלטת הועדה המקומית..
ראה התייחסות להקלה בהמשך בפרק התנגדויות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת קומה באגף החדש B2
2	*הגבהת הגבת האגף לשימור\שחזור הבניין B1 עד לגובה של 15.06 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 18.50 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית. *הגבהת גובה באגף החדש בנין B2 עד לגובה 17.70 מ' לעומת 13.50 מ' המותרי
3	הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ15% משטח המגרש ל-40.6% משטח המגרש.
4	הקמת מרפסת מגוננת עם פרגולה ומעלית בגג העליון לשימוש כלל הדיירים.
5	פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה
6	מרתף משותף ומערכות טכניות משותפות במרתף ובקרקע עם: *מגרש C דוד רזיאל 13, הדואר 2. גוש 7017 חלקה 7. מס' בקשה מקוונת: 32421 מס' תיק רישוי זמין: 2-10000184000 *מגרש D- הדואר 4. גוש 7017 חלקה 5 מס' בקשה מקוונת: 32422 מס' תיק רישוי זמין:2-10000183954
7	הגבהת גובה קומת המרתף העליון מ2.20 מ' ל3.6 מ' הגבהת גובה קומת מרתף תחתון מ2.40 מ' ל3.15 מ'.
8	הוספת בניין מגורים חדש במגרש בנוסף לבניין שימור קיים

תאריך הודעה אחרונה: 22/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לפי דרישות והמלצת צוות שימור. העברת קומה ויח"ד לבניין החש לשמירת ערכי הבניין לשימור

#	התייחסות
2	לפי הומלצה צוות שימור
3	תואם מדיניות יפו והומלצה ע"י צוות שימור
4	ג' קוזי ופרגולות על גג הבניין בוטלו בתכנית המתוקנת.
5	בניגוד לתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות. בתכנית המתוקנת נתנו פתרון למתקן כביסה בתוך המרפסות
6	לפי תכנית מתוקנת המרתף מוצע עבור בניין לשימור ובניין חדש בלבד.
7	מומלץ לאשר. בתכנית מתוקנת מבוקש גובה 3.71. קומה תחתונה בוטלה.
8	פורסם לפי תקנות התכנון והבנייה ומבוקש לניצול זכויות במגרש לפי דרישות צוות שימור

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	. -	
2	מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל - מקווה ישראל , מקווה ישראל 5891000	פרטי ההתנגדות ונימוקיה, מופיעים בקובץ המצורף, הכולל תצהיר חתום
3	עופר צדיק - שמעון בן שטח 14, תל אביב - יפו 6802012	שלום רב - מצורפת התנגדות לשתי בקשות להיתר - האחת רזיאל דוד 17-15 מספר הגשה מקוונת 32420 והשניה דוד רזיאל 13 מספר הגשה מקוונת 32421. רשימת מתנגדים מצורפת כנספח. לא ניתן למלא את כולם בשל ריבוי המתנגדים. נודה על קבלת החלטה.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

א. בתאריך 21.07.25, התקבלה הסרת התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל ע"י יעל אטקין ע"י - מנהלת מחוז תל אביב.

- המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל מבקשת לעדכן את ועדת המשנה לרישוי על הסרת ההתנגדות להיתרים הנ"ל, ברח' רזיאל 13 , 17-15 .
המועצה לשימור מברכת על השיח המקצועי אל מול יזמי הפרויקט וצוות התכנון והשימור מטעמם, בעקבותיו הובהרו חלק מסעיפי ההתנגדות.
נבקש כי:
1. תיקי התיעוד המלאים והמעודכנים יצורפו לתיק הבניין של האתרים.
2. כתב ההתחייבות מטעם אקרו נדל"ן – מצ"ב - יצורף לבקשה להיתר, כחלק בלתי נפרד מסמכיו.
למכתב מצורפת התחייבות החברה המבקשת אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת.

ב. להלן תמצית ההתנגדות שהוגשה לבקשה להיתר – בהתמקדות בנושאים תכנוניים בלבד, לפי עיקרי הטענות שהועלו במסמך והתייחסות לטענות:
ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד אורטל דוידיאן גדעוני, בשם 23 דיירים של בניין מגורים ברח' שמעון בן שטח 14 יצוין שבניין המתנגדים נבנה לפי היתר בניה מס' 15-0733 משנת 2015.
לפי החלטת הועדה מתאריך 21/05/2014אושרה בקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מלאות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרע, מעל קומת מרתף לחניה.
הועדה אישרה הקלות כולל הקלה להגבהת המבנה עד 1.5 מ' מעל לגובה המרבי.

1. הריסה של מבנים לשימור

- הבקשה כוללת הריסת מבנים היסטוריים ברחוב דוד רזיאל (מס' 13, 15, 17) – למרות שהם מסומנים לשימור ב' בתכנית "מתחם כיכר השעון" (תכנית 2572).
- נטען כי לא הוצג תיעוד מספק או חוות דעת קונסטרוקטיבית המוכיחה שלא ניתן לשמר את המבנים.
- חוות הדעת שהוגשה מציינת דרישות שימור ושחזור, אך אין הוכחה ליישום בפועל, והבקשה סותרת חלק מההנחיות.

<u>התייחסות:</u>
מבוקשים שימור ושיחזור חלקי בניין המקורי שנהרסו במשך שנים בתאום והמלצת צוות השימור.
לפי תכנית מתוקנת בחתך בניין מציגים חלקי הבניין המוצע לשימור.
לצורך בהרות בנושא יומלץ להציג חתך נוסף עבור בניין קיים שיפורט חלקיו לשימור כתנאי טכני לאחר ועדה.
יצוין כי תיק התיעוד נמצא בתיק הבניין כבר לפני שהוגשה בקשה לקבלת היתר בניה שגם ממנו ניתן ללמוד הנושא של שימור.
בתיק תיעוד יש הסבר על מצב סטטי של בניין קיים ועל מצב הקירות בחלקים שנהרסו.

2. חריגות בנייה והקלות בגובה
- הבקשה כוללת הקלות בגובה משמעותיות – הגבהת אגפים (B1, B2) בכ-2–4 מטרים מעבר למותר.
- הנטען: הגבהה זו אינה עומדת באמות המידה שנקבעו בתכנית כיכר השעון וגם לא במדיניות הכוללנית תא/5000.
- מדובר בסטייה ניכרת מהוראות תכניות תקפות, המשנה את אופי הסביבה הקרובה.

<u>התייחסות:</u>
לא מדובר בסטייה ניכרת מתכנית, כי תוספת קומה מבוקשת לצורך ניצול זכויות הבנייה עקב מגבלות הקומות בבניין לשימור ומומלצת ע"י צוות יפו וצוות שימור.

3. פגיעה בערכי הסביבה החופית
- המגרש מצוי בטווח של כ-150 מטר מקו החוף – בתחום "הסביבה החופית" לפי חוק שמירת הסביבה החופית (תשס"ד–2004).
- לא ניתן לאשר הקלה בגובה בתחום הסביבה החופית ללא אישור ועדת שמירה על החופים (ולחו"ף), שלא צורף לבקשה.
- נטען כי הבינוי חוסם מבטים אל הים ומהווה חומה בנויה הפוגעת באופי המדרוני ההיסטורי של יפו.

<u>התייחסות:</u>
המגרש מצוי בתחום רצועה של 300 מ' הפטורים מקבלת אישור וולחוף.
הקלה לתוספת קומה תובא לאישור ועדת לשמירת הסביבה החופית לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית.
יצוין שהמתנגדים כבר פנו לוולחוף ולפי הודעת מזכירות וולחף שהתקבלה במח' רישוי הם ממתינים להחלטת הועדה.

4. ניצול זכויות וחריגה מתכסית
- נטען כי אחוזי הבנייה ותכסית קומת הגג חורגים מהמותר בתכנית כיכר השעון (190% שטח עיקרי, 70% שירות ותכסית).
- חוסר בהירות בשאלה האם שולבו תוספות בגין שימור – כאשר בפועל המבנים נהרסים.

<u>התייחסות:</u>
- אחוזי הבנייה המותרים הם 190% ובנוסף לפי סעיף 11. 2. ג .."תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, בניה קיימת בשעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ הבניה הקיימת ו**החזרת המבנה למצבו המקורי** במידת האפשר ובתנאי שתוספת הבניה המבוקשת על-פי חוות דעת מהנדס העיר, תשתלב באופי המבנים הסמוכים.
שיחזור הבניין שנהרס מהווה חלק מהותי של בניין היסטורי לפי תיק תיעוד ולכן מומלץ לאשר תוספת אחוזי יבנייה תמורת שיפוץ ושיחזור לפי חו"ד ה שירות המשפטי.
- הגדלת תכסית הגג מומלצת לפי מדיניות יפו וצוות שימור.

5. פגיעה במעברים ציבוריים (שפ"פ)

בתשריט קיימת סימון של שפ"פ (שטח פרטי פתוח) ומעברים להולכי רגל, אך נטען שהבקשה כוללת בנייה על שטחים שאינם מיועדים לבינוי, בניגוד לתכנית.

<u>התייחסות:</u>
לפי תכנית 100 המתוקנת אין פגיעה במעבר ציבורי (שצ"פ).
הבקשה אושרה ע"י אגף הנכסים (ראה בפרוטוקול).

6. הגבהת המבנים.
נטען כי הגבהים המוחלטים בתשריט הבקשה (B1 ל-19.5 מ', B2 ל-21 מ') גבוהים משמעותית מהגבהים שפורסמו בהקלה המילולית, מה שמוביל לפרסום מטעה ושאינו כדין.

<u>התייחסות:</u>
הגבהים שפורסמו מתייחסים לגובה בניין בן-4 קומות ולא כולל קומה נוספת בבניין החדש כאשר המפרט משקף את הגובה המוצע וניתן להתרשם ממנו בעצם החריגה.
כמו כן גובה המבנים בפועל נבדקו והומלצו מבחינה עיצובית ומירקמית ע" צוות השימור.
ראה התייחסות לגובה בממצאים למעלה.
אציין כי גובה הבניין של המתנגדים בהיתר משנת 2015 הינו 23.97+ אבסולוטי עד תחתית מעקה הגג לעומת 28.49+של הבניין החדש.

<u>מספר יחידות דיור בבניין.</u>
נטען שבתקנון תכנית העיצוב צוינו 44 יח"ד קיימות ו-28 יח"ד חדשות (סה"כ 72), בעוד שהבקשה מציגה 46 יח"ד קיימות ו-27 יח"ד חדשות (סה"כ 73), מה שמצביע על הגדלת צפיפות מעבר למאושר.

<u>התייחסות:</u>
לפי התכנית המתוקנת מבוקשת 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בבניין לשימור ו-59 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בבניין החדש.

***לבקשה מצורפת תגובת המבקשים להתנגדויות.**

<u>לסיכום:</u> ניתן לקבל טענות המתנגדים שחלקם מצאו ביטוי במפרט המתוקן ולדחות שאר הטענות לרבות חריגות בגובה, בזכויות הבניה ובצפיפות .

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 04.01.2026)
המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 31.12.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 24/12/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-04/12/2025

<u>הבקשה כוללת:</u>
תוספת ושחזור <u>של</u> 91 יחידות דיור (78 בשטח של עד 120 מ"ר ו-13 בשטח של מעל 120 מ"ר) ו-683 מ"ר מסחר, והקמה של חניון תת קרקעי אוטומטי משותף למתחם.
<u>B1-</u> ובו 32 יחידות (28 בשטח עד 120 מ"ר ו-4 בשטח מעל 120 מ"ר) ו-355 מ"ר מסחר, למבנה לשימור לפי תב"ע 2572

מידע: 22-02425 רישוי: 24-1611 ת.בניין: 3002-015
B2- בניין חדש ובו 59 יחידות דיור (50 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-9 בשטח של מעל 120 מ"ר) ו-328 מ"ר מסחר.

דרישת התקן:
א. 68.53 מקומות חניה לרכב פרטי:
בניין B1 בניין לשימור- 1 מקום חניה (למגורים)
בניין B2 אגף חדש- 67.53 מקומות חניה לרכב פרטי (61.97 למגורים ו-6.56 למסחר)
ב. 2 מקומות חניה נגישים (למגורים) בהתאם לחוות דעת של יועץ הנגישות עדי הדר פינקל מתאריך 24/12/2025
ג. 2 חניות תפעוליות (עבור המסחר)
ד. 13 מקומות חניה לאופנועים (10 מגורים ו-4 מסחר)
ה. 98 מקומות חניה לאופניים (91 למגורים ו-7 למסחר)

מתוכנן:
א. 45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 מתקני חניה אוטומטיים
ב. 2 מקומות חניה לרכב נגישים בתוך מתקני החניה
ג. 2 חניות תפעוליות ברחוב מרזוק ועזר, באישור אגף התנועה- מצורף נספח תנועה חתום במגירה 1500
ד. 13 חניות לאופנועים (10 מהן ב-3 פלטות במתקן החניה האוטומטי ו-3 בשטח הפיתוח בצמוד למעליות הרכב)
ה. 98 מקומות חניה לאופניים (62 בחדרי אופניים בקומת 1- שהירידה אליה היא במעלית אופניים ייעודית, 17 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-19 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: דגש הנדסה

חסר:
23.53 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:
על פי הצהרת מהנדסת התנועה של הפרויקט (דגש הנדסה) המצורפת למגירה 1500 בהגשה-
1. נבחנה אפשרות לחניון קונבנציונלי אשר דרש רמפות גישה ארוכות, רדיוס סיבוב ומרווחי תמרון תיקניים, אשר לא ניתן היה לשלבם במתחם מבלי לפגוע בתכנון האדריכלי, במבנים לשימור ובכיכר הפנימית של המתחם.
2. נבחנה אפשרות להרחבת החניון האוטומטי מעבר לגבולות המוצעים אך הוספת מקומות חניה תגרור מרחקי שינוע ארוכים שהיו משפיעים על זמני המתנה פגיעה ברמת השירות של החניון עבור המשתמשים.
3. הפתרון המוצע הנו מתקן חניה תת קרקעי המבוסס על 2 מעליות רכב ובו מתוכננות 45 חניות לרכב פרטי, 2 חניות נגישות ו-10 חניות אופנועים.

חוות דעת:
1. בהתאם לתקנה 12ז בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג- 1982 רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת במגרש בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית.
2. יומלץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את תקן החניה עבור בניין B1 אשר מוגדר בניין לשימור על פי תק"ע 2572. בשלב זה טרם נקבעה מדיניות בעניין אך חוו"ד מכון הרישוי הנה לאשר תקן חניה מופחת של 1 מקום חניה עבור בניין B1.
3. מאפייני המגרש אשר פורטו לעיל בחוות הדעת של מהנדס התנועה של הפרויקט, אינם מאפשרים תכנון של מלוא דרישת התקן ולכן מומלץ לאשר פתרון חלופי עבור מקומות החניה החסרים- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **23.53** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

מידע: 22-02425 רישוי: 24-1611 ת.בניין: 3002-015

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 12.08.2025

הוטען אישור מאיר ראובן מתאריך 5/6/25 לפתרון האשפה

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.07.2024

תאום מידע מפורט לבקשות 32420,32421,32422:
==========
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 7,238 ₪.
יש לנטוע במגרש 24 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 וסביבתו קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	קופניון אנקרדי Cupaniopsis anacardioides	6.00	20.00	3.00	שימור	2,262.00
8	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.00	70.00	5.00	העתקה	9,613.00
20	קופניון אנקרדי Cupaniopsis anacardioides	9.00	40.00	5.00	כריתה	7,238.00
21	אילנטה בלוטית Ailanthus altissima - פולשני	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
22	אילנטה בלוטית Ailanthus altissima - פולשני	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
26	אילנטה בלוטית Ailanthus altissima - פולשני	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
27	וושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דק ל	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
28	וושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דק ל	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
29	אילנטה בלוטית Ailanthus altissima - פולשני	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
30	וושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דק ל	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
31	זית ארופאי Olea europaea	7.00	30.00	4.00	העתקה	7,238.00
32	לא קיים	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
121	לא קיים	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
122	לא קיים	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
123	לא קיים	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
124	לא קיים	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00

חו"ד פיקוח

(ע"י רומן זייץ 04.08.2024)
המבוקש טרם בנוי
ביקרנו ,ומצאנו כי תוכנת מתאימה למציאות , המבקש טרם התחיל לבנות

חו"ד נוספות

מידע: 22-02425 רישוי: 24-1611 ת.בניין: 3002-015

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 25.12.2024)
חו"ד לתיק ורוד

24/12/2024
כ"ג כסלו תשפ"ה

רזיאל דוד 15-17 - מבנה לשימור
הנחיות מח' השימור להיתר

תיאור כללי: המבנים נבנו ככל הנראה בשנת 1892 בסגנון יפואי-ערבי מסורתי. מבנים מאבן כורכר בני 3 קומות עם גג רעפים. קומת קרקע מסחרית בנויה קמרונות אבן, שתי הקומות הנוספות הן קומות מגורים בסגנון ערבי מקומי. המבנים ברח' רזיאל בעלי ערכים גבוהים ויוצאי דופן מבחינה אדריכלית, היסטורית, חברתית ותרבותית ושימשו כחלק מהמפעל הציוני. רחוב רזיאל שהוביל במקור לשכם היה רחוב מסחרי ראשי וחשוב לאורכו עברה מסילת הברזל שהובילה סחורות מנמל יפו אל תחנת הרכבת של יפו.

במסגרת הבקשה להיתר ישומרו קומת הקרקע ושרידי הקומות הנוספות ברזיאל 15, יתווספו שתי קומות מלאות, קומת גג בנסיגה ופרגולה על הגג העליון; ישומרו שרידי המבנה ברזיאל 17, שאר המבנה ישוחזר תוך פרשנות עיצובית למקור ותתווסף קומת גג בנסיגה ופרגולה על הגג העליון; בהתאם לזכויות הבניה של המבנים.

עיצוב חזיתות המבנים תואם באופן סופי ואושר במחלקת השימור. התוספת מהווה פרשנות מודרנית לסגנון הערבי מסורתי של המבנה המקורי: סימטריה, חלונות צרים וארוכים עם קשתות עליונות מאורגנים כטריפור בעיצוב מודרני, מרפסות צרות וגמר טיח חלק. תוספות הבניה משתלבות עם שרידי המבנים לשימור תוך הדגשת החדש לעומת הקיים.
כחלק מתיאום חזיתות המבנה/חללי הפנים המשותפים יתווסף שילוט היסטורי ייעודי וחלל תצוגה שימוקם בחלל המדרגות המקוריות במבנה ברזיאל 15.

זאת בתנאי שימור ושחזור המבנים הקיימים על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

המבנה ברזיאל 17 אינו קיים למעט שרידים מועטים שתועדו בתיק התיעוד ונמצאים במגרש.
המבנה יבנה מחדש עפ"י המופיע בהיתר הבניה. חומרי הבניה והקונסטרוקציה יתואמו לפני הביצוע בשטח.

רזיאל 15

טיפול בקירות אבן –
מילוי חללים בהזרקה**;** השלמת אבנים חסרות או פסולות באבן כדוגמת המקורית בשיטת התר ותפור;
החלפת כל אבן שלישית בתוואי סדקים חוצים בשיטת התר ותפור; מילוי מישקים בחומר על בסיס סיד. מניעת מג ע בין אבן לבטון; בצוע חיזוקים במוטות ועוגנים מנירוסטה; המתה של מיקרוביולוגיה;
ניקוי פני אבן באמצעים בלתי הורסים; כיחול בחומר על בסיס סיד; הגנה על שטחי האבן בשכבת הגנה שקופה (סילר) מתאים.

- 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 אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים 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

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור 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 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"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

רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אור גולן 19.08.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
אושר תיאום מוקדם מול אירנה
הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 15.08.2024)
המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.08.2024)
נדרש תאום לפני היתר
העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות בשלמות 1 ,2, 3, ו - 56 בגוש 7017 ("מקרקעי העירייה").
אקרו עסקים שותפות מוגבלת מס' 550269625 הינה בעלת הזכויות מקרקעין בחלקות 4, 5, 6 ו – 7 (מקרקעי החברה").

ביום 25.05.1995 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר מס' תא/2572 - "מתחם ככר השעון" מכוחה ומכוח תכנית הבינוי שצורפה לה תוכנן וסומנו מגרשים "ו" ו- "ז" המיועדים למגורים (בהתאם לנספח הבינוי).
בהתאם לתב"ע יועדו מקרקעי העירייה, חלק מהחלקות 1, 2, ו -56 בגוש 7017 למגרש A בשלמות.
חלק מחלקה 3 בגוש 7017 יועד בחלקו במגרש B, כאשר יתרתה של חלקה 3 מיועדת לדרך, וידועה כקטע ברחוב מרזוק ועזר.

בתכנית המדידה מיום 13/03/2022, שנערכה על ידי משרד המדידות "גטניו ושות" מטעם החברה, הועברה לעירייה לבחינה ולאישורה, בכדי לקדם במשותף את רישום המגרשים ולהקצות הזכויות התכנוניות לבעלי המקרקעין הנכללים במגרש, בהתאם לתרומתם במקרקעין ולחלקם היחסי.
כפי המסומן בתכנית המדידה בה סומנו המגרשים A, B, C, ו- D, התואמים את תב"ע 2572. שטח מגרש A - 614 מ"ר, מצוין בתב"ע כמגרש "ז". ושטח מגרש B - 3,342 מ"ר מצוין בתב"ע כמגרש "ו".

החברה פנתה לעירייה בבקשה לאשר את התצ"ר ולקדם את רישומה ולהקצאת הזכויות בהסכמה משותפת, כך שמכוחה תוגש בקשה לרישוי בניה ולרישום של המגרשים. כאשר מוקצים זכויות הצדדים בהסכמה במגרשים.

בהתאם לכתב ההתחייבות הסיכום בין החברה והעירייה, כי העיריה תקבל לרשותה, מכוח בעלותה בחלקות 1, 2, 56 את מגרש A בשלמות. המגרשים C ו- D מוקצים לחברה, אשר מקור זכויותיהם הינו בעלות החברה בהם.
כמו כן תקבל העירייה בהתאם לזכויותיה הנכנסות בתב"ע, מחלקה היחסי של חלקה 3, הנכנס ונכלל במגרש B, זכויות בשיעור של 6.37% שיהוו שטח של 489.9 מ"ר. ובנוסף, לאור תרומת יתרת חלקה 3 שלא נכלל במגרש B, זכויות בניה של 150 מ"ר עיקרי לו ובנוסף את שטח השירות הנלווה לו, זאת כפי שיקבע בתכנון המפורט, שיכלול לא פחות מ- 2 דירות, המהווים סה"כ של 637.7 מ"ר שמהווה שיעור שלא יפחת מ- 8.33% מסך שטח זכויות הבניה של מגרש B, מקומות חניה שלא יפחת באופן יחסי ממקומות החניה שיוקצו לפרוייקט וכן מחסנים.

<u>השלמת דרישות בתנאי הסף:</u>

1. 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.
2. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה ושטחי זיקות ההנאה סומנו בתכנית הבקשה.
3. הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

<u>תנאי להוצאת היתר:</u>

1. הסדרת הנושא הניכסי מול אגף הנכסים.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
3. סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית.
4. אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה.

<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 לאכלוס:</u>

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
2. אישור אגף הנכסים

<u>לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.</u>

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה שכוללת:
- שינויים ושימור הבניין לשימור, בן 3 קומות ושיחזור החלקים מקורים לפי תיק תיעוד שנהרסו במהלך השנים , הוספת קומת גג חלקית, עבור 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
-הוספת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעורף המגרש בנפרד מבניין לשימור, מעל קומת מרתף עם 59 יח"ד כאשר ב-2 הבניינים הנ"ל - 91 יחידות דיוק (קיים + מוצע).

2. לאשר הקלות הבאת לניצול מקסימלי שחל זכויות הבנייה תוך שמירת הנחיות לבניין לשימור:
- הוספת בניין מגורים חדש במגרש בנוסף לבניין שימור קיים
- תוספת קומה בבניין החדש מעל 4 קומות המותרות וקומה חמישית חלקית.
- הגבהת בבניין לשימור לגובה 14.88 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 18.28 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
- הגבהת גובה הבניין החדש כולל קומה נוספת עד לגובה 22.22 מ' ממפלס שבילל מעבר ציבורי.
- הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ- 15% לכ-40% משטח המגרש במסגרת השטחים המותרים לבנייה.
- הגבהת גובה קומת המרתף העליון מ-2.20 מ' ל-3.71 מ' .

רכב ובו מתוכננות 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגיש

3. לאשר פתרון חניה במרתף עבור 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגישות בהתאם לתקנה 2ז בתקנות התכנון והבניה להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת במגרש בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית ופתרון חלופי להסדר 24.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

4. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי כדלקמן :
-לעניין הצגה ברורה של חלקי הבניין המקורי לשימור/ שיחזור שיידרש כתנאי טכני מאחר ומצא ביטוי בתכנית ותיק תיעוד לשימור
- לעניין פגיעה בשטחים הציבורים שמצא ביטוי במפרט המתוקן שמאושר ע"י אגף הנכסים .-
- לעניין הצפיפות מאחר ולפי המפרט המתוקן מבוקש - 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בבניין לשימור ו-59 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בבניין החדש וזאת בהתאם למותר.

ולדחות שאר הטענות לעניין:
-חריגות בנייה והקלות בגובה ,מאחר ומדובר בתוספת זכויות מתוקף התב"ע כתמריץ לשימור ושיחזור הבניין המקורי בתאום עם צוות השימור ותוספת הקומה נועדה לצורך מימוש מלוא הזכויות עקב מגבלות הקומות בבניין לשימור והומלצה ע"י צוות השימור.
-פגיעה בערכי הסביבה החופית באמצעות ההקלות , שכן התכנון עם ההקלות הומלץ ע"י גורמים התכנון ואישור של ההקלות בתחום הסביבה החופית יחייב אישור ועדת שמירה על החופים (ולחו"ף).
-חריגות בגובה, שכן המפרט משקף את הגובה המוצע וניתן להתרשם בעצם החריגה ,כאשר הגובה המבנים בפועל נבדק והומלץ מבחינה אדריכלית ע" צוות השימור וגובה הבניין של המתנגדים בהיתר משנת 2015 הינו 23.97+ אבסולוטי עד תחתית מעקה הגג.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	תנאי
6	קבלת אישור ועדה לשמירת הסביבה החופית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית 2572.
7	1) הסדרת הנושא הנכסי מול אגף הנכסים. 2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 3) סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית. 4) אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת וזיקת הנאה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש 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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 17.06.2024 , יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין. לתשומת ליבכם , מכתב זה אינו מהווה היתר חפירה או דיפון בשטח , יש לתאם מולנו הגעה של ארכיאולוג לאחר קבלת היתר הבניה.
2	- 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.
3	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.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2. אישור אגף הנכסים
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

איריס גלאי: המספר כאן של מקומות החנייה שמבקשים בקרן החנייה, יש טעות במספר המקומות, זה לא 24.53 אלא זה 23.53 מקומות חנייה.

מיטל להבי: לא הבנתי כמה יחידות דיור ואני לא הבנתי כמה חניות ליחידות הדיור, איך הגענו למספרים?

ליאור שפירא: אני רוצה לגמור את הסיפור עם הטעות הסופר, אני מפנה אותם לעמוד 300, כל הזמן אתם חוזרים על המספר השני.

איריס גלאי: מה שקרה כאן היתה גרסה קודמת של התוכנית עם יותר יחידות הדיור אחרי הם הגישו בקשה לתיקונים והקטינו את מספר יחידות הדיור, בעקבות זאת חוות הדעת היתה אמורה להתעדכן אבל נכנסה בטעות חוות הדעת הקודמת, אנחנו נתקן זאת בהתאם. שעת התקן היא 68.53, בניין B1 זה מקום חנייה 1.

ליאור שפירא: תשיבי לשאלתה של יו"ר הוועדה.

איריס גלאי: יש כאן תוספת ושחזור של 91 יחידות דיור, זה מתחם של 2 בניינים, בניין אחד בניין לשימור מוסיפים 32 יחידות דיור B1, ובניין שני B2 תוספת אגף שלם, עם 59 יחידות דיור, סך הכל 91.

יבגניה פלוטקין: לאשר בניין לשימור עם 32 יחידות דיור ו-11 יחידות מסחר בקרקע, בנוסף לזה מוסיפים בניין חדש לגמרי, ללא קשר בחזית לרחוב אבל זה בניין באותו מגרש בעורף שלו, כמו 59 יחידות דיור, ככה ש2 הבניינים יהיה 91 יחידות דיור.

מיטל להבי: 11 יחידות דיור יש להם פריקה וטעינה ברחוב רזיאל? ואז על 23 מקומות חנייה משלמים כופר?

יבגניה פלוטקין: תכנונית יש לאורך הרחוב בניין לשימור לאורך רחוב דוד רזיאל, אין מרתף ואין חנייה, איפה שיש חנייה זה בתחום בניין החדש, כניסה מרחוב בן שטח, ואז במרתף החדש, גם ניסו להוסיף מקומות חנייה, ושם משתתפים בהשתתפות בקרן חניה.

מיטל להבי: מה לגבי הפריקה והטעינה?

קרין אבזיקוב: בוחנת תנועה במכון הרישוי - 2 חניות תקניות ברחוב מעבר לתקן, זה תפעולי. אלא בנוסף נדרשו ל2 חניות תפעוליות והם ימוקמו ברחוב. צריך את אישור אגף התנועה. זה יסומן בשילוט וזה הייעוד של החניות האלה.

ליאור שפירא: מאשרים את חוות הדעת של הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

1. לאשר את הבקשה שכוללת:
- שינויים ושימור הבניין לשימור, בן 3 קומות ושיחזור החלקים מקורים לפי תיק תיעוד שנהרסו במהלך השנים , הוספת קומת גג חלקית, עבור 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
-הוספת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעורף המגרש בנפרד מבניין לשימור, מעל קומת מרתף עם 59 יח"ד כאשר ב-2 הבניינים הנ"ל - 91 יחידות דיוק (קיים + מוצע).

2. לאשר הקלות הבאת לניצול מקסימלי שחל זכויות הבנייה תוך שמירת הנחיות לבניין לשימור:
- הוספת בניין מגורים חדש במגרש בנוסף לבניין שימור קיים
- תוספת קומה בבניין החדש מעל 4 קומות המותרות וקומה חמישית חלקית.
- הגבהת בבניין לשימור לגובה 14.88 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 18.28 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
- הגבהת גובה הבניין החדש כולל קומה נוספת עד לגובה 22.22 מ' ממפלס שבילל מעבר ציבורי.
- הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ- 15% לכ-40% משטח המגרש במסגרת השטחים המותרים לבנייה.
- הגבהת גובה קומת המרתף העליון מ-2.20 מ' ל-3.71 מ' .

רכב ובו מתוכננות 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגיש

3. לאשר פתרון חניה במרתף עבור 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגישות בהתאם לתקנה 2ז בתקנות התכנון והבניה להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת במגרש בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית ופתרון חלופי להסדר 23.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

4. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי כדלקמן :
-לעניין הצגה ברורה של חלקי הבניין המקורי לשימור/ שיחזור שיידרש כתנאי טכני מאחר ומצא ביטוי בתכנית ותיק תיעוד לשימור
- לעניין פגיעה בשטחים הציבורים שמצא ביטוי במפרט המתוקן שמאושר ע"י אגף הנכסים .-
- לעניין הצפיפות מאחר ולפי המפרט המתוקן מבוקש - 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בבניין לשימור ו-59 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בבניין החדש וזאת בהתאם למותר.

ולדחות שאר הטענות לעניין:
-חריגות בנייה והקלות בגובה ,מאחר ומדובר בתוספת זכויות מתוקף התב"ע כתמריץ לשימור ושיחזור הבניין המקורי בתאום עם צוות השימור ותוספת הקומה נועדה לצורך מימוש מלוא הזכויות עקב מגבלות הקומות בבניין לשימור והומלצה ע"י צוות השימור.
-פגיעה בערכי הסביבה החופית באמצעות ההקלות , שכן התכנון עם ההקלות הומלץ ע"י גורמים התכנון ואישור של ההקלות בתחום הסביבה החופית יחייב אישור ועדת שמירה על החופים (ולחו"ף).
-חריגות בגובה, שכן המפרט משקף את הגובה המוצע וניתן להתרשם בעצם החריגה ,כאשר הגובה המבנים בפועל נבדק והומלץ מבחינה אדריכלית ע" צוות השימור וגובה הבניין של המתנגדים בהיתר משנת 2015 הינו 23.97+ אבסולוטי עד תחתית מעקה הגג.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור ועדה לשמירת הסביבה החופית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית 2572.
7	1) הסדרת הנושא הנכסי מול אגף הנכסים. 2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 3) סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית. 4) אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת וזיקת הנאה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש 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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 17.06.2024 , יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין. לתשומת ליבכם , מכתב זה אינו מהווה היתר חפירה או דיפון בשטח , יש לתאם מולנו הגעה של ארכיאולוג לאחר קבלת היתר הבניה.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2. אישור אגף הנכסים
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: הועדה אישרה החלטה להקמת בניין לשימור לאורך דוד רזיאל בעורף מגרש - מדובר בבניין חדש עם חנייה במרתף מתחת לבניין החדש. נפלה טעות בהחלטה, לעניין חנייה של נכים. אנחנו מאשרים 2 מקומות חנייה לנכים.
ראובן לדיאנסקי: אישרנו 47 מקומות חנייה, 45 מקומות והשמטנו 2 חניות נכים. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 31.12.2025 לתקן טעות סופר בסעיף מס' 3 בהחלטה בעניין מספר מקומות חניה ולאשר סה"כ 47 מקומות חנייה הכוללים 45 מקומות חנייה לרכב פרטי ו-2 מקומות חנייה לרכב נגישים - ב-2 מתקני חנייה אוטומטיים, ובנוסף 2 חניות תפעוליות ברחובות מרזוק ועזר.

מידע: 22-02425 רישוי: 24-1611 ת.בניין: 3002-015

פתרון חלופי להסדר 23.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור ועדה לשמירת הסביבה החופית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית 2572.
7	1) הסדרת הנושא הנכסי מול אגף הנכסים. 2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 3) סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית. 4) אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת וזיקת הנאה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש 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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 17.06.2024 , יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין. לתשומת ליבכם , מכתב זה אינו מהווה היתר חפירה או דיפון בשטח

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2. אישור אגף הנכסים
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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

מספר בקשה	25-1617	**תאריך הגשה**	05/11/2025	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה, תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות הריסה**	

כתובת	**יסוד המעלה 53, עין הקורא 1**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	9032/40	**תיק בניין**	0039-053
מס' תב"ע	219, 287, 44, 56, 9004, 9139, אף, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	437.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סילבר ראדו בע"מ	רבי חייא 16, בני ברק 5139334
בעל זכות בנכס	סילבר ראדו בע"מ	רבי חייא 16, בני ברק 5139334
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב יצחק דן ריכר	רבי חייא 16, בני ברק 5139334

מהות הבקשה: (שמעון גל)

הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע , בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג , מעל מרתף , עבור 18 יחידות דיור (כולל דירת גג).

מצב קיים:

מגרש פינתי (רחובות יסוד המעלה ועין הקורא) הכולל מבנה חד קומתי המיועד להריסה לשם הקמת בניין חדש
(הנדון).
- בתחום המגרש -בנייה ארעית המקורה בגגות אזבסט.
- המגרש נוצר מאיחוד חלקות מס' 6 ו- 7 למגרש תכנוני אחד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
09-0979	10/06/2009			הריסת מבנה קיים הכולל קומת מגורים אחת. הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת7, קומות מגורים ,ובהן 19 יח"ד
12-1172	27/06/2012	12-1172	22/07/2013	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם סטודיו ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל 2 קומת המרתף ,עבור 18 יחידות דיור
13-1192	23/06/2013			בניה חדשה בניין גבוה
14-1891	17/09/2014	14-1128	26/11/2014	הארכת תוקף היתר.
16-1301	14/07/2016			הארכת תוקף היתר

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-1175	23/08/2020			הריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, למגורים ולמסחר בקומת הקרקע עבור סה"כ 22 יחידות דיור
21-0089	17/01/2021			הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש מכוח תמ"א ,38 בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, למגורים ולמסחר בקומת הקרקע עבור סה"כ 22 יחידות דיור

בעלויות:

הנכס בשלמות בבעלות של חברת סילבר ראדו בע"מ והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה (דירקטור יחיד)

נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 40 בגוש 9032 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
תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית אף, 44,

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי לפי תב"ע	קומת קרקע- (50%) קומת ביניים- (37.5%) קומה מותרת- (40%x2) סה"כ: 167.5% (732 מ"ר, לפני הקלות) 2 קומות חדשות- (2.5%x2) בהקלה שיפור תכנון- (6%) בהקלה שיפור תכנון- (5%) בהקלה סה"כ: 183.5% - 801.89 מ"ר	מבוקש: 800.79 מ"ר	בגין החריגות בשטחים פורסמו הקלות כמותיות הבאות: 5% (2.5%x2) עבור תוספת 2 קומות מעל המותר בהקלה שיפור תכנון- (6%) שיפור תכנון- (5%) לא כולל זכויות ע"פ ג1
שטחי שירות	-שטחי שרות על קרקעיים ללא ממ"דים: 30% מסך שטח עיקרי מותר.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	30%(167.5%x437) - 219.59 מ"ר תוספת שטח ממ"דים: - 224.43 מ"ר (לפי 17 יח"ד - לא כולל קומה ה- ג1) סה"כ שטח שירות מותר- 444.02 מ"ר	מבוקש: 413.43 מ"ר	לא כולל זכויות ע"פ ג1
קו בניין	קוו בניין לרח' יסודה המעלה - 3 מ'. קוו בניין רח' עין הקורא - 3 מ'. קוו בניין צידי - 3 מ' . במגרש כל שהוא שאורך החזית שלו קטנה מ-15 מטרים, תהיה הוועדה המקומית לבנין ובנין ערים מוסמכת להקטין את המרווח הצדדי אולם בשום מקרה לא יהיה מרווח צדדי כזה פחות משני מטרים וחצי.	לחזיתות - 3 מ' קו בניין צדי- 2.7 מ' מתוכננות מרפסות בולטות ב- 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי בהתאם לתקנות.	פורסמה הקלה להקטנת חזיתות צדיות ב- 10% (2.7 מ')
מספר קומות	3 קומות+ קומת ביניים (מעל מסחר), סה"כ 4 קומות.	6 קומות (ללא בניה על הגג) לעומת המותר: 3 קומות+ קומת ביניים (בהקלה) לשם תוספת 2 קומות נוספות .	הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה (ע"פ פרוטוקול 219) פורסמה כהקלה. תוספת של 2 קומות , מעל 4 קומות מותרות פורסמה כהקלה.
תכליות מותרות	- תכנית מפורטת "אף" תל-אביב - רשימה "א" יותרו כל השימושים והמלאכות כמפורט ברשימות אזורי דירות 1, 2, של תכנית בנין עיר- 44 - תכנית איזורים כללית (תיקון 1941). - בנוסף השמושים והמלאכות שיורשו באיזור המעורב למגורים ולמלאכות ואומנויות יהיו כמפורט ברשימה "א" שבתכנית זו. - קומת הקרקע של הבנינים אשר יוקמו באיזור המעורב למגורים ולמלאכות ואומנויות תשמש ברובה לצרכי מלאכות	קומת קרקע- מסחר מעל קומת קרקע- מגורים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ואומנויות, מגורים יורשו בה רק בהסכמה מיוחדת של הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.		
גודל דירה ממוצעת	ע"פ מדיניות 9139- נוה שאנן ממוצע של 70 מ"ר (כולל ג1) ולא פחות מ-35 מ"ר לדירה	ממוצע: 62.7 מ"ר	לא תואם מדיניות. - ראה הערה בהמשך

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	שטח המרתף- 316 מ"ר (73%)	
מספר קומות	2 קומה: מרתף	קומה אחת הכוללת שטחים נלווים למסחר בקומת כניסה, חדר שנאים וחללים טכניים	
גובה קומה	4 מטר	3.17 מ' (נטו)	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	במידה ושטח הקומה העליונה יהווה לפחות 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מביניהם) לכל דירה עליונה ומצללה בשטח של עד 1/3 משטח הגג שבבעלות המבקש על פי ג1 ותקנות התכנון והבניה "מצללות". חדר היציאה לגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. עפ"י סעיף 9.3.5, בבניינים חדשים בלבד, יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירת הגג יבנו בהתאם לנסיגות.	שטח קומה עליונה - 210 מ"ר שטח קומת גג - 138 מ"ר (65%) כולל דירת גג בשטח 80 מ"ר וחדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מאחת הדירות בקומה העליונה. כולל 2 פרגולות בטון בשטח של 1\3 משטח הגג המוצמד לדירות וללא שמירת הנסיגות לכיוון הצדדים שפורסמה כהקלה.	אי שמירת הנסיגות פורסמה כהקלה.

הערות נוספות:

<u>א. הנושא של אי התאמת הבקשה למדיניות הועדה לעניין שטח הדירות נמסר לעורך הבקשה ונמצא כי:</u>

1. בגין הבניה בנכס בשנת 2009 הוגשה ואושרה בקשה מס' 09-0979 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם סטודיו ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל 2 קומת המרתף ,**<u>עבור 18 יחידות דיור.</u>**
במסגרת בקשה זו אושרו הקלות כמותיות (בדומה למבוקש בבקשה הנדונה) ושטח הדירות נבחן על בסיס מדיניות החלה בזמנו שקבע שטח הדירות בממוצע של 50 מ"ר (כולל שטח הממ"ד) .
כ"כ במסגרת הבקשה אישרה הועדה איחוד של 2 חלקות נפרדות למגרש בניה אחד והבניין החדש אושר בנכס הנדון בקווי הבניין הצדדים של 3 מ'בתכנון מיטבי.
לבקשה הוצא היתר שהוארך עד 22.07.2016, אך לא מומש בפועל ופג תוקפו.

2. בהמשך **,** בשנת 2021 הוגשה בקשה חדשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש **<u>מכוח תמ"א 38</u>**, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, למגורים ולמסחר בקומת הקרקע **<u>עבור סה"כ 22 יחידות דיור.</u>**
הבניין מוצע בקיר משותף (עתידי) עם בניה במגרש השכן בהסכמת בעלי המגרשים.
במסגרת בקשה זו הצפיפות נבחנה על בסיס שטח דירה מינימלי של 50 מ"ר (כולל ממ"ד) ונמצא כי עקרונית ניתן להסדיר - 22 יח"ד (17 יח"ד -מכוח תב"ע, 5 יח"ד -מכוח תמ"א 38 + ג1).והנ"ל לפי מדיניות קיימת בשעתו.
אולם בקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית שבליבה ההחלטה היה (בין השאר) בניה עד גבול המגרש הצדדי (המזרחי) בקיר משותף עתידי עם השכן ,כאשר התכנון נמצא כלא מיטבי שלא ניתן לממש על בסיס פרצלציה קיימת לאורך הרחוב ומייצר חזית ארוכה וחריגה באזור ולא הומלץ ע"י צוות התכנון .

<u>על הסירוב הוגש ערר שנדחה ע"י ועדת ערר .</u>
ועדת ערר (מס' הליך התא/1093/0721) במסגרת הדיון ציינה כי : הוועדה המקומית הגדילה לעשות ועיגנה את שיקול דעתה במסגרת מסמך מדיניות לצפון מערב שכונת נווה שאנן – מדיניות תא/מק/9139, אשר <u>אושרה לאחר הגשת הערר.</u> במסגרת המדיניות פורטו הקריטריונים למתן המלצה חיובית ושלילית לבנייה בקיר משותף. אין חולק כי מדיניות זו לא חלה על הבקשה להיתר שלפנינו, שכן נקבעה בה הוראת מעבר ברורה לפיה המדיניות אינה חלה על בקשות להיתר שהוגשו מכוח תיקי מידע שניתנו לפני אישור המדיניות. אולם אין באישור המדיניות בכדי לשלול את שיקול הדעת שהיה נתון לוועדה המקומית מלכתחילה. להפך, במקרה זה אישור מדיניות כאמור מעיד על תפיסה תכנונית מגובשת לפיה נוהגת הוועדה המקומית בשנים האחרונות.

3. במסגרת הבקשה הנדונה נעשה שינוי בתכנון ,כך שהבניין לא מתוכנן בקיר משותף (העתידי) ,אלא על בסיס קווי הבניין הצדדים המותרים של 3.0 מ' עם הקלה של 10% (כמפורט לעיל) לשם תכנון מטבי שתואם מדיניות הועדה.
יחד עם זאת לפי מדיניות חדשה 9139 חל שינוי בשטחי המדירות ונקבע כי:
-שטח דירה ממוצע יהיה 70 מ"ר (לרבות שטח עיקרי ושטח שרות בתחום הדירה).
-שטח דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר .
-התמהיל והצפיפות יחושבו מתוך סך כל השטחים המיועדים למגורים בבניין , כולל השטחים המתאפשרים מתוכנית ג1.

<u>כלומר הבקשה מהווה הקטנת שטח הדירות בממוצע עד 62.7 מ"ר ,לעומת 70 מ"ר על פי מדיניות העדכנית.</u>

לפי טענת עורך הבקשה: התוכנית שהוגשה היא חלק מתהליך ארוך של מספר בקשות והיתר שהתקבל בזמנו במסגרתו **אושרה צפיפות של 18 יח"ד .**
לאחר קבלת תיק מידע הוגשה בקשה נוספת בנובמבר 2019 , שהוצגה בפני וועדה בינואר 2021 עם הסכמה של השכנים בעין הקורא 3 לקיר משותף. בבקשה זו הוגשו 23 יח״ד וזכויות של תמ״א 38. אולם בקשה סורבה על ע"י הוועדה המקומית בעקרון על הסעיף של הקיר המשותף והוגש ערר.
בשנת 2022 היה הדיון של ועדת ערר, וזו סירבה לעניין קיר המשותף , עם הבהרה ברורה שניתן היה להגיש

מחדש את הבקשה בהתאם להיתר הקודם, אך קיבלה את הטענה של הוועדה לעניין הקיר המשותף .
ומאכן שנאלצנו להגיש מחדש את הבקשה לתיק מידע ולאחר מכן את כל האישורים מחדש וזו הוגשה בשנת 2024 וזו הבקשה שעומדת לפניך לדיון. אותה בקשה שהתקבל עבורה היתר, עם אותם יח״ד בממוצע של 62 מ״ר לכל יח״ד" .

<u>לסיכום</u>: לפי המפורט לעיל, כל עוד בזמנו הוצא היתר ל-18 יחידות דיור ,אך לא מומש בפועל ומאחר שהתכנון של הבניין שונה בהתאם לתפיסה התכנונית של הועדה המקומית שגובשה במדיניות עדכנית, ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות זאת לעניין שטח הדירות בממוצע של 62 מ"ר , לעומת 70 מ"ר והנ"ל לצורך תכנון מיטבי ובהתאם למאושר בזמנו בהיתר שלא מומש בפועל.

ב. הבקשה הוגשה עם מסחר בגובה מעל 5 מ' (ללא יציעים) ומומלץ להנמיך גובה המסחר עד 4.50 מ' לשם תכנון מיטבי (הנ"ל נמסר לידיעת עורך הבקשה והוסכם שניתן לבצע לפני הוצאת ההיתר כתנאי טכני).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 6% לשטחים העיקריים
2	תוספת 5% לשטחים העיקריים
3	תוספת 5% (2.5 * 2 קומות חדשות)
4	ניוד זכויות בין הקומות
5	תוספת 2 קומות
6	הגדרת קומת בניים כקומה טיפוסית לפי פרוטוקל 219 מ 1962
7	הקלה בקוי בניין צידיים ב 10%
8	הקלה לעניין תקן חניה לתכנית ח׳
9	הקלה לקו בנין בתכנית ג׳1 לבניה בקו בניין הצידי והאחורי במקום נסיגה של 1.20מ׳

התייחסות להקלות מבוקשות:

ניתן לקבל את ההקלות המבוקשות בהילקח בחשבון של הנחיות מדיניות 9139 נוה שאנן, בהתחשב בשיפור תכנון במגרש פינתי ובקונטור הלא רגולרי של המגרש וגם בעצם העובדה שההקלות אושרו במסגרת היתר בניה מס' 12-1172 (מ- 25.5.2021) שלא מומש.

תאריך הודעה אחרונה: 09/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 30.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 06.08.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 02/08/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 04/08/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה מגורים חדש ובו 18 יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר ו-223 מ"ר מסחר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות 9072 חניה בתחום העיר תל אביב:</u>

22.46 מקומות חניה לרכב פרטי (18 למגורים ו-4.46 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכה
2 מקומות חניה לאופנוע (1 למגורים ו-1 למסחר)
18 מקומות חניה לאופניים

<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה- אזור ב'</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי (0 למגורים ו-0 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנוע (1 למגורים ו-1 למסחר)
18 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנוע
20 מקומות חניה לאופניים (15 בשטח הפיתוח ו-5 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף).

<u>חסר:</u>
1 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנוע

<u>נתונים:</u>
1. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.
2. מבוקשת חריגה ממדיניות תא/מק/9072 אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר.

<u>חוות דעת:</u>
ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-150 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 02.08.2026

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור 18 יחידות דיור ו-240 מ"ר מסחר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 01.12.2024
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 של 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו הממוקמים בקו הבניין או בקרבתו. שאר העצים לשימור מחוץ למגרש, תוכננה התרחקות של המרתף עבור שימור אחד העצים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 11,684 ₪.

מידע: 24-00931 רישוי: 25-1617 ת.בניין: 0039-053
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8,884 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר
סכמת חלחול: תקינה
נוסף תנאי טכני לנושא פרט גדר שאינה חודרת לקרקע בקרבת עצים לשימור.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 02.08.2026
מוצגים מתקנים טכניים כנדרש.
דלתות המסחר לא יפתחו לשטח המדרכה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי-אלה	3.00	15.00	3.00	שימור	348.00
2	פלפלון דמוי-אלה	3.00	15.00	3.00	שימור	348.00
3	הדר הלימון	2.00	10.00	2.00	שימור	211.00
4	פיקוס מעוקם	10.00	40.00	12.00	כריתה	9,284.00
5	וושינגטוניה חסונה	15.00	30.00	4.00	שימור	4,536.00
6	אזדרכת מצויה	7.00	35.00	5.00	כריתה	2,400.00
7	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	10.00	2.00	שימור	955.00
8	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	7.00	2.00	שימור	468.00
9	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	7.00	2.00	שימור	468.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.12.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 11.05.2026)
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 "
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 40 בגוש 9032 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 עיריית תל אביב

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 05.12.2024)
המלצה לתת היתר
.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת מבנה למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וחדרים על הגג , מעל מרתף , עבור סה"כ 18 יחידות דיור (כולל דירת גג),
תוך החריגה ממדיניות עדכנית לעניין שטח הדירות בממוצע (62 מ"ר, לעומת 70 מ"ר) וזאת לצורך תכנון מטבי ללא בניה בקיר משותף בהתאם לתפיסה התכנונית של הועדה המקומית שגובשה במדיניות ובהתאם למאושר בזמנו בהיתר שלא מומש בפועל ,

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% לשטחים העיקריים לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאושר בשעתו בהיתר
2. תוספת 5% לשטחים העיקריים לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאושר בשעתו בהיתר
3. תוספת 5% (2.5 * 2 קומות חדשות) לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאושר בשעתו בהיתר
4. ניוד זכויות בין הקומות לצורך סידור קומות טיפוסיות והגדרת קומת ביניים כקומה טיפוסית לפי פרוטוקול 219 (1962)
5. תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי
6. בניה בחריגה של 10% מקווי הבניין הצדדים המותרים של 3.0 מ'
7. הקלה לעניין תקן חניה לתכנית ח'
8. אי- שמירת נסיגות של 1.20מ' במפלס בניה על הגג מתוקף תכנית ג1

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

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי,
-בגין הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.
-בגין חריגה ממדיניות תא/מק/9072 אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר.
לאשר חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-150 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.
בהתאם לכך לאשר ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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	הנמכת גובה בקומת הקרקע עד 4.50 מ' לשם תכנון מיטבי

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,684 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
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 09/09/2026:

ראובן לדיאנסקי: הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בין 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 18 יחידות דיור.
יבגניה פלוטקין: אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה לאור סיפור ארוך שהיה בשנת 2009 הוגשה בקשה בנכס, בקשה דומה לבקשה שמבוקשת כעת עם 18 יחידות דיור עם אותן הקלות שהם מבקשים עכשיו, הבקשה אושרה והוצא היתר שהוארך פעמיים, הגיע תמא והבקשה הוגשה מתוקף תמא 38 עם תכנון שונה. כעת מדובר באיחוד של 2 חלקות, ובבקשה שהוגשה מתוקף תמא 38 עם 22 יחידות דיור, בניין נצמד לבניין השכן בהסכמתו של השכן, אנחנו לא המלצנו לאורך החזית שנוצרה רציפה לכיוון הרחוב, הבקשה נדחתה על ידי הוועדה המקומית בהתאם, בשלב מסוים הם הגישו ועדת ערר שתמכה בהמלצתנו ולצורך העניין לא אושר הבניין בתכנון שלו, בצמוד לבניין השכן. כעת הוגשה הבקשה מחדש והבניין נפרד מהשכן ונעשה ללא קיר משותף עם השכן כמו שהיה ב-2009, אבל המדיניות השתנה לאורך השנים, הם מבקשים החרגה מהמדיניות בהתאם להיתר שניתן להם בזמנו.

ראובן לדיאנסקי: יש מדיניות שמבקשים ממנה החרגה?
יבגניה פלוטקין: לאור המצב שבזמנו אותו היתר אושר באותה צפיפות כמו שמבקשים כעת עם 18 יחידות דיור. בדומה לבקשה זו. הם מבקשים החרגה מהמדיניות, זה היתר שניתן להם ב-2009. בתמא הם ביקשו בתמא שלא אישרנו להם הם ביקשו 22 יחידות דיור.
ראובן לדיאנסקי: חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת מבנה למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וחדרים על הגג , מעל מרתף , עבור סה"כ 18 יחידות דיור (כולל דירת גג),
תוך החריגה ממדיניות עדכנית לעניין שטח הדירות בממוצע (62 מ"ר, לעומת 70 מ"ר) וזאת לצורך תכנון מטבי ללא בניה בקיר משותף בהתאם לתפיסה התכנונית של הועדה המקומית שגובשה במדיניות ובהתאם למאושר בזמנו בהיתר שלא מומש בפועל ,

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% לשטחים העיקריים לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאושר בשעתו בהיתר
2. תוספת 5% לשטחים העיקריים לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאושר בשעתו בהיתר
3. תוספת 5% (2.5 * 2 קומות חדשות) לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאושר בשעתו בהיתר
4. ניוד זכויות בין הקומות לצורך סידור קומות טיפוסיות והגדרת קומת ביניים כקומה טיפוסית לפי פרוטוקול 219 (1962)
5. תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי
6. בניה בחריגה של 10% מקווי הבניין הצדדים המותרים של 3.0 מ'
7. הקלה לעניין תקן חניה לתכנית ח'
8. אי- שמירת נסיגות של 1.20מ' במפלס בניה על הגג מתוקף תכנית ג1

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

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי,
-בגין הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.
-בגין חריגה ממדיניות תא/מק/9072 אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר.
לאשר חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-150 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.
בהתאם לכך לאשר ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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)**

#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הנמכת גובה בקומת הקרקע עד 4.50 מ' לשם תכנון מיטבי

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,684 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
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	25-0298	**תאריך הגשה**	09/02/2025	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**מסילת ישרים 87**	**שכונה**	שפירא
גוש/חלקה	6972/19	**תיק בניין**	3504-087
מס' תב"ע	2472, 2707, 9023, 9026, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	126.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבידן אלזס	בן חפץ טוביה 11, ירושלים 9358560
מבקש	ישעיהו קיגל	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
מבקש	יעקב טוביה הס	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
בעל זכות בנכס	אבידן אלזס	בן חפץ טוביה 11, ירושלים 9358560
בעל זכות בנכס	ישעיהו קיגל	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
בעל זכות בנכס	יעקב טוביה הס	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
עורך ראשי	גדעון רוז'נסקי	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	יהונתן עבאדי	הר השומרון 1, רבבה 4483900
מיופה כח מטעם המבקש	ישעיהו קיגל	גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשיה ומסחר והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בקיר משותף עם חלקה גובלת) בן 4.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 2 יח"ד מעל קומת מרתף, המכיל:

- **בקומת מרתף: שטח נלווה למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, 2 מחסנים דירתיים,**
- **בקומת קרקע: יחידה למסחר עם שירותים ומדרגות פנימיות לירידה לשטח נלווה במרתף, לובי כניסה למגורים , חדר אשפה .**
- **בקומה 2-1: יח"ד אחת (דופלקס) המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות.**
- **בקומות 3 וקומת גג חלקית (קומה 4): יח"ד אחת (דופלקס) המכילה:**
  - **בקומה 3: ממ"ד מסתור כביסה ליח"ד, מרפסת לדירה ומדרגות פנימיות המובילות לקומה מעל.**
  - **בקומת גג חלקית (קומה 4): כניסה לדירה, מדרגות פנימיות ירידה לקומה מתחת (קומה 3) ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;**
- **על הגג העליון: מערכות טכניות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;**
- **לכל גובה המבנה : גרעין חדר מדרגות עם מבואה, ארונות שירות למערכות משותפות ופיר מעלית**
- **על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדר בגבול מגרש צידי, מסתור לבלוני גז ;**

מצב קיים:

מידע: 22-01064 רישוי: 25-0298 ת.בניין: 3504-087

מבנה קיים בן 2 קומות + מבנה נמוך נוסף + גגונים ופחונים המחברים ביניהם

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. (באמצעות מיופה כח)

התאמה לתב"ע 2472 ,2707 אזור מגורים ב' מיוחד - חזית מסחרית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גודל מגרש	גודל מגרש מינמאלי יהיה 200 מ"ר. הועדה רשאית להתיר בניה על מגרש קטן מ-200 מ"ר במקרה של חלוקה קיימת ומאושרת.	126 מ"ר	מדובר במגרש מוגדר עם חלוקה קיימת ולכן ניתן להמליץ לועדה לאשר בניה במגרש בגודל הקטן מ-200 מ"ר.
שטח עיקרי (לא כולל ג/1)	מכוח תב"ע (2472): אחוזי בניה מירביים 150% משטח מגרש. במגרש של 126 מ"ר מותר לבנות: 189 מ"ר בסה"כ .	לפי חישוב עורך הבקשה 167.16 מ"ר (כולל 37.08 מ"ר מסחר)	
שטחי שרות (2472)	בקרקע : 35% מהשטח העיקרי (189 מ"ר* 35%) השווים ל-66.1 מ"ר עבור 2 קומות במפלס שמעל הכניסה הקובעת (לפי תיקון משנת 2005) 30% מהשטח העיקרי השווים ל-189 מ"ר * 30% = 56.7 מ"ר סה"כ שירות: 122.8 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = כ-12 מ"ר	לפי חישוב עורך הבקשה סה"כ שירות: כ-95.69 מ"ר במסגרת המותר	
קווי בניין (2472 , 2707)	קדמי מזרחי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ' (מזרחי) במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע. אחורי מערבי 5.00מ' הועדה המקומית רשאית להתיר קו בניין אחורי הקטן	קדמי מזרחי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ' , במרווח הקדמי הוצגה זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב מעל ומתחת לקרקע. אחורי מערבי: 0.00 בחלקו בניה בקיר משותף. עם הבניה גובלת בחלקה 20 ו 3 מ' בשאר	- תנאי לתעודת גמר: רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב . מבוקש כהקלה, ראה חוו"ד משפטית בהמשך

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ-5 מ' אך לא פחות מ-3מ' צידי צפוני: 0.00 מ'. צידי דרומי: 3.00 מ' הועדה המקומית תהיה רשאית להקטין קו בנין צדדי עד 2.0 מ', בתנאי שהיא שוכנעה שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וקו הבנין הנ"ל לא נחוץ למעבר כלי רכב או חניה.	המגרש צידי צפוני: 0.00 בניה בקיר משותף צידי דרומי: 2.0 מ'	בחפיפה עם המגרש הגובל. לא ניתן להסדיר חניה בחלק האחורי של המגרש ולכן ניתן להמליץ על הקטנת קו בניין הצידי עד 2מ' כמבוקש
תכסית קומה (2707)	70% המהווים כ 88.2 מ"ר	67.12 מ"ר המהווים כ- 54.2% - בהתאם למותר.	
צפיפות (2472)	בקומת הקרקע: יחידה נפרדת למסחר בהתאם למותר. מעל הקרקע: צפיפות מרבית 16 יח"ד לדונם נטו כלומר עבור המגרש בשטח של 126 מ"ר ניתן לתכנן 2 יח"ד. סה"כ יח"ד מותרות: יחידת מסחר + 2 יחידות דיור	בקומת הקרקע: יחידה מסחר בשטח של כ-37 מ"ר לאור גודל המגרש מעל הקרקע: 2 יח"ד בהתאם למותר סה"כ יח"ד מותרות: יחידת מסחר + 2 יחידות דיור	
מספר קומות	4 קומות קומת גג חלקית מכוח ג/1 סה"כ: 4.65 קומות	4 קומות קומת גג חלקית סה"כ: 4.65 קומות - בהתאם למותר.	
שימוש	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	בהתאם ל-"אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית" בתב"ע
מרפסות	עד 14 מ"ר למרפסת. קו בניין לחזית קדמית:	3 מרפסות בחזית מזרחית, בשטח של כ־4.4 מ"ר כל אחת. קו בניין:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1.20 מ' בהתאם לתקנות עיצוב: מרפסות חופפות וזהות , לא יותרו מרפסות מדלגות.	1.20 מ' בהתאם לתקנות החוק. עיצוב: בהתאם.	
קומת קרקע	חזית מסחרית , ללא מגורים ולא הצמדת חצרות ליח"ד. מרווח קדמי פנוי מבניה עם זיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 4.5 מ'	חזית מסחרית , ללא מגורים וללא הצמדת חצרות בתאם לתיאום תכנון. הוצג מרווח קדמי פנוי מבניה וזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 3.60 מ'	

בניה בו זמנית , יחידת דיור מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% *67.04 מ"ר = 43.58 מ"ר	43.16 מ"ר תכסית עבור קומת הגג	יש להציג חישוב תכסית בניה על הגג במסגרת תנאים הטכניים
גובה	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) עד 3.00 מ' נטו	4.70 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.95 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית בהתאם למותר.	
נסיגות	2.00 מ' לחזית הקדמית או האחורית. 1.20 מ' לשאר החזיתות או ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	- בהתאם למותר. - ללא נסיגה	1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מידות המגרש והנסיגות שהוצגו לחזית הקדמית בהתאם.
גג עליון	גישה לשטח משותף	גישה מקומה ג' דרך חלל מדרגות כללי (בסולם).	חלק מהגג העליון מוצמד לדירה 2 ללא גישה מהדירה
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג (שטח מרפסת הגג 21.74 מ"ר) מותר 7.27 מ"ר ובנסיגה של 1.20 מ'	6.6 מ"ר בהתאם למותר בנסיגה של 1.20 מ' לחזית קדמית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע / ע-1 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות	1 קומה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/חדר משחקים/חדר דיירים	שטח נלווה למסחר(כ-37מ"ר), 2 מחסנים דירתיים, חדר משאבות,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מאגר מים, לובי למגורים עם ארונות שירות למערכות משותפות, פיר מעלית וחדר מדרגות.	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 107 מ"ר (שטח המגרש 126מ"ר)	61 % משטח המגרש השווים ל 77 מ"ר	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
שטח המצללה	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		1.20 ממעקה גג - בהתאם למותר
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות		X	ללא נסיגה של מערכות 1 מ' (פילר רשת) אך בהתאם לאישור מכון הרישוי לאור ממדי המגרש
מפלס כניסה קובעת	X		מפלס 0.00 (18.45) מדרכה (18.26 מ') הגבהה של 0.19 מ'
חלחול	X		תקין

הערות נוספות:

- המגרש נמצא באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לפי תב"ע 2472 "שכונת שפירא - צפון"

<u>בקומות גג</u> – השלמת הקומה: מבוקשת השלמה לקומה מלאה, ללא הנסיגה הנדרשת בתב"ע 2472 בשיעור של 1.5 מ', וזאת על מנת לנצל במלואן את זכויות הבנייה העיקריות המוקנות מכוח התב"ע.

<u>קיר משותף:</u> המבנה מצפון וכן המבנה ממערב (בקו האחורי) צמודים לקו המגרש הנדון, לפיכך, מבוקש להיצמד אליהם לכל אורכם, עד לקו הבניין הצידי הדרומי, אשר מבוקש לקבוע במרחק של 2.00 מ' מגבול המגרש כפי שפורט בטבלה לעיל
- בקומות א', ב' ו-ג' מתוכננת קורה דקורטיבית הבולטת מקו הבניין הצידי המוקטן לפי הדמיה והחתך יתוקן במסגרת תנאים הטכניים

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
3	הצמדות לקו המגרש בחזית צד צפוני ובחזית אחורית בהתאם לבינוי הקיים, והמשכת קו בנין אחורי 0 מעבר לבנין שכן ועד למפגש עם קו בנין צדי דרומי
4	ביטול הנסיגה בחזית בקומה רביעית והצמדות לקו בנין קדמי כמו בשאר הקומות, ללא תוספת שטח

התייחסות להקלות מבוקשות:

ההקלות 1, 2 לא רלוונטיות לאור ההסבר שניתן לעיל.

לגבי הקלה מספר 3 ניתנה חוות דעת משפטית כדלקמן:
ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת בהתאם לתקנה 4(א)(2) לתקנות סטייה ניכרת הקובעת כי "בניית שני בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים".
זאת בהינתן שבהיתר 210945 אשר ניתן לחלקה 20 הגובלת הותרה בניה בקיר משותף כלפי חלקה 19, וניתן לראות בעצם מתן ההיתר לחלקה 20 כהסכמה לבניה בקיר משותף בחלקה 19.

הקלה מס' 4 - ניתן להמליץ לצורך ניצול זכויות הבניה המותרות

תאריך הודעה אחרונה: 31/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 09.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.07.2026

חוות דעת לטבלת מאזן חניה שנטענה בתאריך 08/07/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 24/05/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-70 מ"ר שטח מסחרי (בקומת הקרקע ובקומת מרתף) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
3.4 מקומות חניה לרכב פרטי (2 למגורים ו-1.4 למסחר)
2 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
2 מקומות חניה לאופניים בשטח החצר הפנימית

<u>חסר:</u>
3.4 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
בהתאם לחוות הדעת של תחנת תנועה בתיק המידע- ממדי המגרש (כ-126 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>3.4</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 - שירלי בר 02.07.2026

מוצג חדר אשפה תקין עבור בית דו משפחתי ומסחר

מאחר ואין מרווח תמרון בתוך החדר, יש לתכנן דלת מול כל מכל עבור פינוי תקין, או להרחיב את הדלת לכל רוחב החדר - נוסף תנאי טכני

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 פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 02.07.2026

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
קיימים 2 עצים לשימור במגרש השכן
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה (שטח זיקת הנאה חלק מהחלחול)
יש להציג פרט גדר שאינה חודרת לקרקע באזור רדיוס שימור השורשים, יש לבטל סימון עץ במגרש בטבלת העצים המקוונת - נוסף תנאי טכני

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 02.07.2026

הוצגו מתקנים טכניים ופיר מינדוף לשטח המסחרי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
41	תויה מערבית	8.00	17.00	3.00	שימור	354.00
42	ברוש גדול פירות	9.00	30.00		שימור	

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 03.12.25 דחתה וועדה מקומית את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש בן 4 קומות ובניה חלקית על הגג עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד , שכן:

1. קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
2. קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.
4. מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.
5. לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה.

על ההחלטה הוגש ערר על ידי מבקש ההיתר , לאחר בדיקת הנושא בין העורר, היועצים המשפטיים ולנציגי הרישוי; סוכם למחוק את הערר ולהביא את הבקשה לדיון חוזר עם התיקונים הרלוונטיים (ראה חוו"ד משפטית בהמשך)
בתאריך 19.04.2026 ועדת ערר מחקה את הערר כמבוקש וכמוסכם בין הצדדים.
לאור כך, הבקשה מוחזרת לדיון לאחר שבתאריך 27.04.26 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת בהתאם להסכמות אשר מובאת לאישור הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:
לאחר תיקון הבקשה , הסכמה בין הצדדים ומחיקת הערר, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאישור הבקשה המתוקנת,

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנה בן 4 קומות, עם קומת קרקע מסחרית, ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 2 יח"ד
***תוך הקטנת קו הבניין הצדדי מ-3מ' עד 2 מ' שכן, לפי תקנות התב"ע , הועדה המקומית רשאית להקטין אפ שוכנעה כי הנ"ל לא נחוץ לכניסה כלי רכב למגרש שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של לאור ממצאי המגרש והגודלו**
כהקלה ל:
- בניה בקו אחורי 0 מ' לחלקה 20 בקיר משותף ובקו בניין 3.0 מ' בשאר המבנה , לצורך ניצול אופטימלי של המגרש
- ביטול הנסיגה בחזית בקומה רביעית והצמדות לקו בנין קדמי כמו בשאר הקומות, לצורך ניצול זכויות בניה המותרות
בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לאישור פתרון חלופי להסדר **3.4** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור 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	קבלת אישור משרד הבריאות.
7	מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור (יש לפרט את מיקום זיקת ההנאה ורוחב זיקת ההנאה) כמופיע בצבע ירוק בתכנית ההיתר, עד לקבלת תעודת הגמר.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#	התנאי
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - 2 דירות בשני/שלושה מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב .
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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 רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מידע: 22-01064 רישוי: 25-0298 ת.בניין: 3504-087

מהות הבקשה: (יבגניה פלוטקין)

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשיה ומסחר והקמת <u>בניין חדש</u> למגורים ומסחר, בקיר משותף עם חלקה גובלת) <u>בן 4.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 2 יח"ד סך הכל</u>, מעל קומת מרתף אחת המכיל:

- **<u>בקומת מרתף:</u> <u>שטח נלווה למסחר:</u> שטח נלווה למסחר, עבור חדר משאבות, מאגר מים, 2 מחסנים דירתיים, לובי המכיל מעלית אחת וגרעין חדר מדרגות.**
- **<u>בקומת קרקע:</u> <u>יחידה למסחר המכילה</u> שירותים ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף. לובי כניסה למגורים המכיל מבואה, ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות. חדר אשפה למגורים.**
- **<u>לגובה כל הקומות:</u> גרעין המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.**
- **<u>בקומה 2-1: יח"ד אחת (דופלקס)</u> המכילה ממ"ד מסתור ומרפסות בולטות פתוחות ומקורות.**
- **<u>בקומות 3 וקומת גג חלקית (קומה 4)</u>: יח"ד אחת (דופלקס) המכילה:**
  - **<u>בקומה 3:</u> ממ"ד מסתור כביסה ליח"ד, מרפסת לדירה ומדרגות פנימיות המובילות לקומה מעל.**
  - **<u>בקומת גג חלקית (קומה 4)</u>: כניסה לדירה, מדרגות פנימיות ירידה לקומה מתחת (קומה 3) ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;**
- **<u>על הגג העליון:</u> גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;**

<u>על המגרש:</u> זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדר בגבול מגרש צידי, מסתור לבלוני גז ;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות לשימוש מסחר ותעשיה המבוקש כעת להריסה המגרש הנדון ממוקם בשכונת שפירא. לחזית צידית צפונית ומערבית בנוי בקיר משותף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
	1956			לא נמצא היתר מקורי לבקשה בכתובת. מעיון בתיק בניין מסמך בקשה להיתר מ-1956 קיים בנין בן קומה א' וקומה ב'
	1960			לפי מסמך ממחלקת רישוי עסקים, בית מלאכה למסגרות בקרקע בבניין בן 2 קומות סה"כ

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. (באמצעות מיופה כח) <u>לא התקבלו התנגדויות</u> לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

התאמה לתב"ע 2472 ,2707 אזור מגורים ב' מיוחד - חזית מסחרית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גודל מגרש	גודל מגרש מינמאלי יהיה 200 מ"ר	126 מ"ר	- 74 מ"ר , שניתן לאשר בהתאם להוראות התב"ע עלי ידי הועדה אך לא פורסמה בנושא הקלה .
שטח עיקרי (לא כולל ג/1)	מכוח תב"ע (2472): 150% משטח מגרש של 126 מ"ר המהווים: 189 מ"ר. = סה"כ 189 מ"ר.	168.45 מ"ר	
שטחי שרות (2472)	בקרקע : 35% מהשטח העיקרי (189 מ"ר* 35%) השווים ל-66.1 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עבור 2 קומות במפלס שמעל הכניסה הקובעת (לפי תיקון משנת 2005) 30% מהשטח העיקרי השווים ל-189 מ"ר * 30% = 56.7 מ"ר סה"כ שירות: 122.8 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות =12 מ"ר ליח"ד : 2 יח"ד -12 מ"ר = 24 מ"ר סך הכל.	 סה"כ שירות: 87.03 מ"ר ממ"ד: 25.88 מ"ר סך הכל עבור 2 יח"ד.	 -1.88 מ"ר - כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
קווי בניין (2472 , 2707)	קדמי מזרחי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ' , במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע. אחורי מערבי 5.00 מ' צידי צפוני: 0.00 מ'. צידי דרומי: 3.00 מ'	קדמי מזרחי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ' , במרווח הקדמי הוצגה זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב מעל ומתחת לקרקע. אחורי מערבי: 0.00 בחלקו בניה בקיר משותף. צידי צפוני: 0.00 בניה בקיר משותף צידי דרומי: 2.00 מ'	- תנאי לתעודת גמר: רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב . -5.00 מ', ע"פ תב"ע ניתן להקטין קו בניין עד 3.00 מ' אך לאחר הנ"ל קיימת חריגה של 2.00 מ' שלא ניתן לאשר. - 1.00 מ' שניתן להמליץ כהקלה בהתאם לנקבע בהוראות תוכנית 2707 המאפשרת הקטנת קו בניין צידי בהלך של הקלה עד 2.00 מ' במקרים בהם לא ניתן לתכן חניה במגרש.
תכסית קומה (2707)	70% המהווים כ 88.2 מ"ר	73.94 מ"ר המהווים כ- 58.6% -בהתאם למותר.	
צפיפות (2472)	בקומת הקרקע: יחידה נפרדת למסחר בהתאם למותר. מסחר בשטח מינמאלי של 80 מ"ר בקרקע.	בקומת הקרקע: יחידה מסחר בשטח של 33 מ"ר בניגוד למותר מעל הקרקע:	- 0.47 מ"ר , שלא ניתן לאשר שכן מדובר במסחר הקטן מ 80 מ"ר בניגוד להוראות התוכנית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מעל הקרקע: צפיפות מרבית 16 יח"ד לדונם נטו כלומר 0.78 יח"ד = 1 יח"ד. ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות: יחידת מסחר + 2 יחידות דיור	1 יח"ד ג/1: 1 יח"ד בשטח כולל מעל 80 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות: יחידת מסחר + 2 יחידות דיור	- חריגה בשטח יחידת המסחר.
מספר קומות	4 קומות קומת גג חלקית מכוח ג/1 סה"כ: 4.65 קומות	4 קומות קומת גג חלקית סה"כ: 4.65 קומות - בהתאם למותר.	
שימוש	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	
מרפסות	במוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 2 * 12 מ"ר = 24 מ"ר. קו בניין לחזית קדמית: 1.20 מ' בהתאם לתקנות החוק. עיצוב: מרפסות חופפות וזהות , לא יותרו מפרסות מדלגות.	18 מ"ר בממוצע של 9 מ"ר ליח"ד קו בניין: 1.20 מ' בהתאם לתקנות החוק. עיצוב: מרפסות לא חופפות בניגוד למותר.	מרפסות לא זהות וחופפות בניגוד להנחיה מרחבית ולא ניתן לאשר.
קומת קרקע	חזית מסחרית , ללא מגורים ולא הצמדת חצרות ליח"ד. מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 4.5 מ'	חזית מסחרית , ללא מגורים וללא הצמדת חצרות בתאם לתיאום תכנון. הוצג מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 3.90 מ'	

בניה בו זמנית , יחידת דיור מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% *74 מ"ר = 48.1 מ"ר . יח"ד תהיה בשטח של מינימום של 80 מ"ר	48.1 מ"ר תכסית עבור יח"ד אחת (דופלקס) .	- 1 יח"ד בניגוד למותר המהווה סטייה ניכרת.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) עד 3.00 מ' נטו	4.50 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.95 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית בהתאם למותר.	
נסיגות	2.00 מ' לחזית הקדמית או האחורית. 1.20 מ' לשאר החזיתות או ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	3.63/2.00 מ' לחזית הקדמית - בהתאם למותר. ללא נסיגה	-1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מידות המגרש ונסיגות שהוצגו לחזית קדמית בהתאם.
גג עליון	גישה לשטח משותף	גישה מקומה ג' דרך חלל מדרגות כללי (בסולם).	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג 8.54 מ"ר. ובנסיגה של 1.20 מ'	6.6 מ"ר בהתאם למותר בנסיגה של 1.20 מ' לחזית קדמית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע / ע 1 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	1 קומה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/חדר דיירים	שטח נלווה למסחר,- השווה לשטח מבחר בקרקע 37.5 מ"ר. 2 מחסנים דירתיים. חדר משאבות ומאגר מים ולובי כניסה למגורים המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 107 מ"ר	65.8 % - משטח המגרש השווים ל 83 מ"ר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	1.20 ממעקה גג - בהתאם למותר
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	לא	ללא נסיגה של מערכות 1 מ'
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס 0.00 (18.45) מדרכה (18.26 מ') הגבהה של 0.19 מ'
חלחול	לא	יש להראות סכמת חלחול כוללת זיקת הנאה

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
3	הצמדות לקו המגרש בחזית צד צפוני ובחזית אחורית בהתאם לבינוי הקיים, והמשכת קו בנין אחורי 0 מעבר לבנין שכן ועד למפגש עם קו בנין צדי דרומי
4	ביטול הנסיגה בחזית בקומה רביעית והצמדות לקו בנין קדמי כמו בשאר הקומות, ללא תוספת שטח

תאריך הודעה אחרונה: 31/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית- שכן מרפסות בולטות בהתאם למותר ע"פ תקנות חוק בניה במרווחים ללא צורך בהקלה.
2	ניתן להמליץ כהקלה- עבור בניה בקו בניין צידי דרומי של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' לאור מידות המגרש .
3	לא ניתן לאשר הקלה - שכן לפי התוכנית לא ניתן לאשר קו בניין אחורי הקטן מ- 0 מ'
4	הקלה לא רלוונטית שכן מוצגת בקומת הגג נסיגות בהתאם למותר.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 23.11.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.11.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 09/11/2025 למגירה 2500

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-73 מ"ר שטח מסחרי (בקומת הקרקע ובקומת מרתף) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
3.46 מקומות חניה לרכב פרטי (2 למגורים ו-1.46 למסחר)

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חסר:</u>
3.46 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
בהתאם לחוות הדעת של תחנת תנועה בתיק המידע- ממדי המגרש (כ-126 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה
2. יש לעדכן בטבלת מאזן החניה את שטח המסחר ל-73 מ"ר ולהציג חישוב דרך חניה לפי 1:50 (משמע 1.46 מקומות חניה נדרשים למסחר)

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>3.46</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 - שירלי בר 28.09.2025

עבור בית דו משפחתי ומסחר כלי אצירה נדרשים:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
יש לתקן את כלי האצירה ולהציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).
מאחר ואין מרווח תמרון בתוך החדר, יש לתכנן דלת מול כל מכל עבור פינוי תקין.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025
קיימים 2 עצים לשימור במגרש השכן, מולאו הנתונים בטבלת העצים המקוונת אך לא הוטען סקר.
מוצגת נטיעת עץ 1 במגרש.
נדרש לתקן סכמת חלחול ולהציג שטח מחלחל ללא מרתף תחתיו.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025
שטח חלחול לא תקין, שטח מעל מרתף לא נחשב מחלחל.
הוצגו מתקנים טכניים ופיר מינדוף לשטח המסחרי.
דלתות המסחר והכניסה הראשית יפתחו פנימה ולא לשטח המדרכה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
41	תויה מערבית	8.00	17.00	3.00	שימור	354.00
42	ברוש גדול פירות	9.00	30.00	0.00	שימור	0.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 10.05.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: מצ"ב מייל עם התחייבויות ואישור של אלון רבינר מנהל מחלקת רישוי לאישור הבקשה חיבור ביוב - תקין הערה: מצ"ב מייל עם התחייבויות ואישור של אלון רבינר מנהל מחלקת רישוי לאישור הבקשה האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - לא תקין- יש לצרף סכמה המציגה שטח חלחול עפ"י דרישה הערה: יש לצרף סכמה של ניהול מי הנגר או יש להגיע עד ל15% שטחי מי נגר. יש לפנות ליחידת התיעול לאישור אחוז מי הנגר בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: מצ"ב מייל עם התחייבויות ואישור של אלון רבינר מנהל מחלקת רישוי לאישור הבקשה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.11.2022)
המלצה לתת היתר
חלקה 19 בגוש 6972 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות התב"ע 2707 רשאית הוועדה המקומית לדרוש זיקת הנאה במגרש - ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

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 בכפוף להחלטת הוועדה ביחס לזיקת ההנאה.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.10.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 19 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.

בהתאם להוראות התב"ע רשאית הוועדה המקומית לדרוש זיקת הנאה במגרש – ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

<u>לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה</u>

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 25.04.2023)
המלצה לתת היתר
יש להזין למגירה 8000:
1. הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יבגניה פלוטקין)
לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
2. קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.
4. מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.
5. לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. **קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.**
2. **קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.**

3. **לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.**
4. **מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.**
5. **לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.**
6. **קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה**.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנה בן 4 קומות, עם קומת קרקע מסחרית, ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 2 יח"ד
***תוך הקטנת קו הבניין הצדדי מ-3מ' עד 2 מ' שכן, לפי תקנות התב"ע , הועדה המקומית רשאית להקטין אפ שוכנעה כי הנ"ל לא נחוץ לכניסה כלי רכב למגרש שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של לאור ממצאי המגרש והגודלו**
כהקלה ל:
- בניה בקו אחורי 0 מ' לחלקה 20 בקיר משותף ובקו בניין 3.0 מ' בשאר המבנה , לצורך ניצול אופטימלי של המגרש
- ביטול הנסיגה בחזית בקומה רביעית והצמדות לקו בנין קדמי כמו בשאר הקומות, לצורך ניצול זכויות בניה המותרות
בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לאישור פתרון חלופי להסדר 3.4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.
תנאים למתן היתר

#	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	קבלת אישור משרד הבריאות.
7	מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור (יש לפרט את מיקום זיקת ההנאה ורוחב זיקת ההנאה) כמופיע בצבע ירוק בתכנית ההיתר, עד לקבלת תעודת הגמר.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - 2 דירות בשני/שלושה מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.

#	תנאי
4	**דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**

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**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**אישור פיקוד העורף**
2	**רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב .**
3	**רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.**
4	**אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל**
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 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	25-1445	**תאריך הגשה**	16/09/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תכנית הרחבה**	

כתובת	**השרביט 4**	**שכונה**	קרית שלום
גוש/חלקה	6986/161	**תיק בניין**	3667-004
מס' תב"ע	2230, 2691, 312, 3578, 874, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60	**שטח המגרש**	508.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בועז רפאל	השרביט 4, תל אביב - יפו 6676722
בעל זכות בנכס	בועז רפאל	השרביט 4, תל אביב - יפו 6676722
עורך ראשי	הרצל אליאס	יורה 9, תל אביב - יפו 6764069
מתכנן שלד	הרצל אליאס	יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (יחידה צפון-מזרחית) מתחת להרחבה קיימת בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור ופיתוח השטח סביב הדירה הנדונה והקמת גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין משותף למגורים בין 4 תתי חלקות. (טיפוס A+B ע"פ תוכנית 2230) היחידה הצפונית מזרחית בקומה ב' הרחיבה את הדירה בהיתר 04-0513 ו ובניית חדר עליה לגג. כעת מדובר בבקשה להרחבת יחידת הדיור מתחתיה (בקומת הקרקע).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
03-0940	31/07/2003	04-0513	05/08/2004	היתר עבור הרחבת הדירה המזרחית בקומה ב' כולל הריסה ובניית קירות ומחיצות, בניית חדר מוגן, בניית חדר יציאה לגג הקשור עם מדרגות פנימיות לדירה עם מרפסת גג צמודה ופרגולה. הכל בבנין קיים בן 2 קומות ובו סה"כ 4 יח"ד.
09-0107	19/01/2009	09-1084	31/01/2010	שינויים בדירה הצפון-מזרחית בקומה השניה בבנין למגורים קיים בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד, הכוללים: - שינויים בחלוקת שטח הדירה ושינויים בחזיתות, שינוי מיקום פתח עליה לגג מתוך חדר המדרגות המשותף בסמוך לכניסה לדירה.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				- שינויים ותוספת שטח לחדר היציאה לגג המקושר לדירה ע"י מדרגות פנימיות והגבהתו, הזזת מעקה סביב מרפסת הגג הסמוכה לו והוספת פרגולת עץ מעליה. - הקצעת שטח לשימוש משותף מוקף מעקות בסמוך לחדר היציאה לגג עם סולם לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, כאשר היחידה הצפונית מבוקשת בהרחבה.
3 מתוך 4 בעלי הזכויות חתומים על הבקשה
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ובוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ולא התקבלו התנגדויות.
שירה כהן 01/12/2024
חלקה 161 בגוש 6968 בבעלות פרטית.
על פי בדיקה במפת מדידה נראה כי קיימת חריגה לחלקה 204 בגוש 6986

תנאי:
נראה כי בתוכנית הגשה סימנתם חלק מהגדר החורגת לחלקה 204 בגוש 6986 בייעוד שצ"פ ועליכם להסיר את כלל הגדר בטון + ברזל ולהכניס אותה לגבולות מגרש.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2230 טיפוס A+B

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	126 מ"ר טיפוס B	לפי חישוב של עורך הבקשה 113.34 מ"ר	לא נכלל במניין השטחים המותרים מחצית שטח חדר המדרגות.
תכסית	50 אחוז משטח מגרש לקומה: טיפוסית השווים ל 254 מ"ר החלק היחסי לדירת המבקש (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) 127 מ"ר	116 מ"ר +12 מ"ר ממ"ד - בהתאם למותר.	
קווי בניין	קדמי מזרחי לרחוב השרביט: 2.50 מ' צדדי צפוני 2.00 מ' אחורי מערבי: 4.55 מ'	קדמי מזרחי לרחוב השרביט: 2.50 מ' צדדי צפוני: 2.00 מ' אחורי דרומי: 4.77 מ'	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		

הערות נוספות:

1.בהתאם לחוו"ד של הלשכה המשפטית במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר בשכנת קרית שלום תתאפשר בניה בהיקף זכויות של 50% משטח המגרש נטו, שהינם מעבר להרחבה האלטרנטיבית (הצעה עקרונית) שבחוברת טיפוסי ההרחבות. התכסית כוללת שטחים משותפים של חדר מדרגות והמרפסות.

2. קיים עמוד בחריגה מקו בניין צדדי כ-15 ס"מ בהמשך למאושר וקיים בהרחבה בקומה השניה מעל דירת המבקשים.

3. חישוב כפי שבוצע לא מדויק ויש לכלול במניין השטחים המותרים גם מחצית חדר מדרגות המשותף. בנוסף לכך ניתן להוסיף לפי התקנות שטח הממ"ד. לכן בסה"כ הזכויות הם במסגרת המותר אך יש לעדכן את החישוב השטחים במסגרת תנאים הטכניים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	סטייה מטיפוס הבניה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר הקלה שכן תכנון החזית המוצע תואם את ההרחבה שבוצעה בקומה מעל.

תאריך הודעה אחרונה: 29/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 26.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.08.2026
הרחבה של דירה
סומן מסתור אשפה עם 2X360

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.08.2026
התכנון מאושר . קיימים 3 עצים צעירים לשימור במגרש. סכמת החלחול: לא רלוונטי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	4.00	15.00	3.00	שימור	
2	הדר לימון	4.00	15.00	3.00	שימור	
3	הדר לימון	4.00	15.00	3.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 20.02.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 01.12.2024)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 161 בגוש 6968 בבעלות פרטית.

על פי בדיקה במפת מדידה נראה כי קיימת חריגה לחלקה 204 בגוש 6986

תנאי לקבלת היתר :
נראה כי בתוכנית הגשה סימנתם חלק מהגדר החורגת לחלקה 204 בגוש 6986 בייעוד שצ"פ ועליכם להסיר את כלל הגדר בטון + ברזל ולהכניס אותה לגבולות מגרש.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (יחידה צפון-מזרחית) מתחת להרחבה קיימת בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור ופיתוח השטח סביב הדירה הנדונה והקמת גדרות בגבולות המגרש.

כולל ההקלה הבאה:
1. סטייה מטיפוס הבניה בהמשך לבנייה המאושרת וקיימת בקומה השנייה.

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

#	התנאי
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת הגדר החורגת לתחום חלקה 204 בגוש 6986, בייעוד שצ"פ, (הריסה של כלל הגדר בטון + ברזל)
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	הריסת תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (יחידה צפון-מזרחית) מתחת להרחבה קיימת בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור ופיתוח השטח סביב הדירה הנדונה והקמת גדרות בגבולות המגרש.

כולל ההקלה הבאה:
1. סטייה מטיפוס הבניה בהמשך לבנייה המאושרת וקיימת בקומה השנייה.

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

#	תנאי
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	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הגדר החורגת לתחום חלקה 204 בגוש 6986, בייעוד שצ״פ, (הריסה של כלל הגדר בטון + ברזל)
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	הריסת תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

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 - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0860	**תאריך הגשה**	05/05/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**הקונגרס 7**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	9021/11	**תיק בניין**	0032-007
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9139, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	450.00

מידע: 24-01738 רישוי: 25-0860 ת.בניין: 007-0032

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר פרס	ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	אבשלום ישראלי	תדהר 1, קרית מוצקין 2623184
בעל זכות בנכס	נעמי ישראלי	תדהר 1, קרית מוצקין 2623184
בעל זכות בנכס	אביטל עזורי שיפמן	אוגרית 15, תל אביב - יפו 6901615
בעל זכות בנכס	אילן אביצור	הקונגרס 7, תל אביב - יפו 6604424
בעל זכות בנכס	גיא יהושע פרג	שוסטקוביץ' דמיטרי 22, תל אביב - יפו 6963217
בעל זכות בנכס	יובל אדן	מודיליאני 4, תל אביב - יפו 6468704
בעל זכות בנכס	יוסי תמר	בן צבי שמעון 55, גבעתיים 5363112
בעל זכות בנכס	שי יצחק ליאור	האלוף אהרון יריב 12, חולון 5845607
בעל זכות בנכס	אורלי ווסוקי ליאור	האלוף אהרון יריב 12, חולון 5845607
בעל זכות בנכס	יעל צרבינסקי אדן	מודיליאני 4, תל אביב - יפו 6468704
בעל זכות בנכס	מזל מורן תמר	בן צבי שמעון 55, גבעתיים 5363112
בעל זכות בנכס	איתן רוב	אלמוג רמת אפעל 13, רמת גן 5290487
בעל זכות בנכס	רננה רוב	אלמוג רמת אפעל 13, רמת גן 5290487
בעל זכות בנכס	יוסף אבני	אלון יגאל 50א, זכרון יעקב 3092850
בעל זכות בנכס	משה ארד	הרכסים 63, רמת גן 5236810
בעל זכות בנכס	רוני פרס	כפר חרוב 129, כפר חרוב 1293200
בעל זכות בנכס	גיל פרס	כפר חרוב 129, כפר חרוב 1293200
בעל זכות בנכס	אוהד כהן	בוסל 6, הרצליה 4649127
בעל זכות בנכס	גל תדמור	תרשיש 5, מבשרת ציון 9076734
בעל זכות בנכס	רועי רביב	יפתח 3, רמת השרון 4721077
בעל זכות בנכס	יונתן רביב	יפתח 3, רמת השרון 4721077
בעל זכות בנכס	נוייה דודסקו	יערה צור יגאל 16, כוכב יאיר-צור יגאל 4541088
בעל זכות בנכס	שיר תדמור	תרשיש 5, מבשרת ציון 9076734
בעל זכות בנכס	אוליבייה שיפמן	אוגרית 15, תל אביב - יפו 6901615
בעל זכות בנכס	יעל גנזי גרינבוים	ההדרים 8א, כפר נטר 4059300
בעל זכות בנכס	אביב תדמור	תרשיש 5, מבשרת ציון 9076734
בעל זכות בנכס	שחר-נועם עמרן	סוקולוב 50, הרצליה 4649774
בעל זכות בנכס	אילון כהן	השדות 2, רמת השרון 4704346
בעל זכות בנכס	מריסה אברם	טבנקין 37, גבעתיים 5362022
בעל זכות בנכס	אילן מנדל בנימי אפפלבאום	המעפילים 18, נהריה 2238207
בעל זכות בנכס	א.נ.א. נכסים מניבים ידידיה פרנקל בע"מ	אליפלט 26, תל אביב - יפו 6608026
בעל זכות בנכס	שער סיטי נדל"ן בע"מ	הזז חיים 16, תל אביב - יפו 6940716
בעל זכות בנכס	בי דוולופר בע"מ	מיזאן 5, תל אביב - יפו 6901868
בעל זכות בנכס	סיטי ארט טי אל וי בע"מ	הזז חיים 16, תל אביב - יפו 6940716
עורך ראשי	שחף זית	חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 03.08.2026)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 03.08.2026

<u>חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/04/25:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>

שינויים לעומת היתר מס' 22-0952
<u>דרישת התקן:</u>
25 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
6 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
<u>מתוכנן:</u>
25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי לעומת 23 מקומות חניה בהיתר מס' 22-0952.
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות אבי ורשבסקי.
6 מקומות חניה לאופנועים במתקן חניה אוטומטי.
24 מקומות חניה לאופניים- 10 מקומות בחדר אופניים במרתף 1- + 14 מקומות במחסנים דירתיים ששחם מעל 6 מ"ר ב-2 קומות מרתף העליונות.
מתכנן תנועה רונית צוריאל ממשרד אר-דן.
<u>חוות דעת:</u>
לאחר ביצוע שינויים בתכנון מרתפים פתרון חניה המוצע עונה לדרישת התקן ללא חוסר מקומות חניה לרכב פרטי שהיה בהיתר קודם מס' 22-0952.
<u>המלצה:</u>

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 31.08.2025

נדרש אישור פקע"ר לאחר וועדה לשינויים המבוקשים

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך החזר קרן החנייה, בהתאם לחוות דעת מכון רישוי - תנועה וחנייה.

נימוקי הדיון הנוסף:
בהיתר המקורי מס' 22-0952 תוכננו 23 מקומות חנייה, ואושר מחסור של 2 מקומות חנייה באמצעות קרן חנייה.
במסגרת בקשת השינויים הנוכחית מוצגים 25 מקומות חנייה, בהתאם למספר מקומות החנייה הנדרש על פי חוות דעת מכון רישוי - תנועה וחנייה.
לפיכך, הבקשה הנוכחית משלימה את 2 מקומות החנייה החסרים שאושרו בעבר בקרן, כך שאין עוד צורך בקרן חנייה בגין מקומות אלו.
לאור האמור, הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן החנייה, כך שישקפו כי מלוא מקומות החנייה הנדרשים מוסדרים במסגרת הבקשה ויש לבצע החזר קרן חנייה בגין 2 מקומות חנייה לרכב.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דנית יעיש)

מידע: 24-01738 רישוי: 25-0860 ת.בניין: 0032-007
לאשר עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן חניה, ולבצע החזר קרן חניה עבור הסדרת 2 מקומות חניה החסרים לרכב, לאור חוות דעת מכון הרישוי שלפיה הוסדר מלוא תקן החניה הנדרש (סה"כ 25 מקומות חניה).

דרפט קודם

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

שינויים ותוספות כלפי היתר 22-0952, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור, הכוללים:

- **בקומת מרתף (4-):** תוספת שני מחסנים דירתיים, שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול חדר שירות, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- **בקומת מרתף (3-):** שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול חדר טכני, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- **בקומת מרתף (2-):** הקטנת מבואה לחדר המדרגות, ביטול 5 מחסנים דירתיים, שינויים בחלוקה הפנימית, תוספת מקום חניה אחד לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- **בקומת מרתף (1-):** שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול 3 מקומות חניה, שינוי קונטור חדר הממ"מ, עיבוי תקרת מרתף;
- **בקומת קרקע:** שינויים בחלוקה פנימית, שינוי בפתחים בחזית מערבית וצפונית, תוספת פיר מערכות;
- **קומת יציעים:** חלוקה פנימית בקירות עוברים לממ"ד ובמבואה למעלית;
- **בקומות (2-7):** שינויים בחלוקה של פירים טכניים;
- **בגג עליון:** שינויים בפתחי הפירים הטכניים;

בחצר: שינוי גובה גדרות בחזית מערבית וצפונית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בהליך בניה מתוקף היתר בניה מס' 22-0952 עבור מגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב הקונגרס, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.
קיימת בקשה מקבילה 25-0933 בחלקה 12 בקיר משותף

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
21-0158				בקשה מקבילה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0947, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור
21-0338	03/03/2021	22-0952	01/01/2023	בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 23 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים **הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 05.03.2025)** נדרש תאום לפני היתר מדובר בבקשה להיתר שינויים. בהיתר הראשי לא הופיעה דרישה להסדר קרקע, לכן כעת לאור הדחיפות אני דוחה את אישור התצ"ר כתנאי לקבלת היתר.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	כן	הגבהת גובה הגדרות ל1.50 מ' בהתאם למותר

הערות נוספות:

בוצעו מספר שינויים מרחבים: • הגבהת רצפת המרתף בקומות (4-) ו(3-) ל2.30 מ' בהתאם למותר; • הוספת מחסנים דירתיים, ושינוי גודל המחסנים הקיימים כך שיש 17 מחסנים ל23 יחידות דיור בהתאם למותר; • הגבהת גובה גדר בחזית אחורית צפונית וצידית מערבית ל1.50 מ' בהתאם למותר;

חו"ד מכון הרישוי

חו"ד פיקוח

(ע"י דניאל יפרח 12.03.2025)
המבוקש בהליך בניה
המבוקש בהליך בנייה
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חו"ד נוספות

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 02.03.2025)
המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול. בברכה, סיווקוב מרק
הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 05.03.2025)
נדרש תאום לפני היתר
מדובר בבקשה להיתר שינויים. בהיתר הראשי לא הופיעה דרישה להסדר קרקע, לכן כעת לאור הדחיפות אני דוחה את אישור התצ"ר כתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0952, בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור;

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית
6	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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	תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
2	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 25-0213-1 מתאריך 17/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0952, בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור;

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

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

#	תנאי
6	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	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
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: החזר קרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה שנוספו פיזית, בעבר בהיתר שולם עבורם השתתפות בקרן חנייה.
ראובן לדיאנסקי: יש 23 מקומות פיזיים + 2 מקומות חנייה?
יבגניה פלוטקין: הוסיפו 2 מקומות חנייה פיזית במרתפים ובסופו של דבר עבורם שולמה השתתפות בקרן חנייה. אנחנו מחזירים קרן חנייה ששולמה.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן חניה, ולבצע החזר קרן חניה עבור הסדרת 2 מקומות חניה החסרים לרכב, לאור חוות דעת מכון הרישוי שלפיה הוסדר מלוא תקן החניה הנדרש (סה"כ 25 מקומות חניה).
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 התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית**

#	תנאי
6	**מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.**

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	**ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי**
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	**תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג**
4	**בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל**
5	**מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו**
2	**אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון**
3	**רישום סופי של התצ"ר בטאבו**
4	**הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות**
5	**בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011**
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	25-0933	**תאריך הגשה**	14/05/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**הקונגרס 9**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	9021/12	**תיק בניין**	0032-009
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9139, ג1, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	450.00

מידע: 24-01739 רישוי: 25-0933 ת.בניין: 009-0032

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר פרס	ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	הגר פינוס	דיזנגוף 40, תל אביב - יפו 6433214
בעל זכות בנכס	יורם מרקוביץ	כיסופים 24, תל אביב - יפו 6935535
בעל זכות בנכס	דן גבאי	הנשר 22, רעננה 4372612
בעל זכות בנכס	ליאת רוה	הבעל שם טוב 6, הרצליה 4634206
בעל זכות בנכס	אילון מזור	רובינשטיין ארתור 2, תל אביב - יפו 6967143
בעל זכות בנכס	אסי גורטנברג	פיכמן 17, תל אביב - יפו 6902723
בעל זכות בנכס	ישראל שי ואקנין	הדקל 28, לפיד 7313300
בעל זכות בנכס	יעל ואקנין	הדקל 28, לפיד 7313300
בעל זכות בנכס	עידן זיו	גרינשפן 6, פתח תקווה 4934606
בעל זכות בנכס	מיכל גבאי	הנשר 22, רעננה 4372612
בעל זכות בנכס	אברי אברהם רווה אשין	מטמון כהן 7, תל אביב - יפו 6209407
בעל זכות בנכס	דנה רביב-זיו	גרינשפן 6, פתח תקווה 4934606
בעל זכות בנכס	גדעון גואל	האלה 52, הר אדר 9083600
בעל זכות בנכס	אלה גואל	האלה 52, הר אדר 9083600
בעל זכות בנכס	רמי עמרן	סוקולוב 50, הרצליה 4649774
בעל זכות בנכס	גלעד קרונר	ג'ו עמר 4, רעננה 4329712
בעל זכות בנכס	עומר אלדר	גלבוע אמיר 10, תל אביב - יפו 6967105
בעל זכות בנכס	טל ברונפר	ילין מור נתן 28, תל אביב - יפו 6701533
בעל זכות בנכס	רועי בלוך	סמ נוגה 2, הוד השרון 4535602
בעל זכות בנכס	עדי יואלי	תבור 24, מבשרת ציון 9076724
בעל זכות בנכס	תמיר לוי	נהר הירדן 22א, מודיעין-מכבים-רעות 7173403
בעל זכות בנכס	אורי שור	רבדים 8, תל אביב - יפו 6927843
בעל זכות בנכס	רועי דהאן	מרים החשמונאית 29, מודיעין-מכבים-רעות 7178554
בעל זכות בנכס	מאיה שמי	יורדי הסירה 42, פתח תקווה 4971476
בעל זכות בנכס	נועם שפירא	הראשונים 5, בית חירות 4029100
בעל זכות בנכס	ניב ולורט	ירמיהו 31ב, כפר סבא 4433950
בעל זכות בנכס	נועם כצנלסון	הטית זין 21, תל אביב - יפו 6927621
בעל זכות בנכס	רוני ברגמן	גרניט 18, שוהם 6082818
בעל זכות בנכס	רותי אודט שרה מזור	רובינשטיין ארתור 2, תל אביב - יפו 6967143
בעל זכות בנכס	א.נ.א. נכסים מניבים ידידיה פרנקל בע"מ	אליפלט 26, תל אביב - יפו 6608026
עורך ראשי	שחף זית	חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 06.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 03.08.2026

<u>חוות דעת מתייחסת לתוכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/04/25:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>

שינויים בזמן בניה לעומת היתר בניה מס' 22-0947.

<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:</u>

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
25 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 מפלסים של מתקן חניה אוטומטי לעומת 23 מקומות חניה בהיתר 22-0947.
1 מקום חניה לרכב נכים במפלס 1- של מתקן חניה אוטומטי
6 מקומות חניה לאופנועים על גבי 2 פלטות במפלס 1-של מתקן חניה אוטומטי
24 מקומות חניה לאופניים- 10 מ"ח בחדר אופניים משותף במרתף 1-+14 מ"ח במחסני דיירים ב-2 קומות מרתף(1-, 2-)
מתכנן תנועה רונית צוריאל ממשרד אר-דן.
<u>חוות דעת:</u>
פתרון חניה עונה לדרישות התקן ללא חוסר מקומות חניה לרכב פרטי כפי שהיה בהיתר מרורי מס' 22-0947.
<u>המלצה:</u>
לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך החזר כופר החניה, בהתאם לחוות דעת מכון רישוי - תנועה וחניה.

נימוקי הדיון הנוסף:
בהיתר המקורי מס' 22-0947 תוכננו 23 מקומות חניה, ואושר מחסור של 2 מקומות חניה באמצעות כופר חניה.
במסגרת בקשת השינויים הנוכחית מוצגים 25 מקומות חניה, בהתאם למספר מקומות החניה הנדרש על פי חוות דעת מכון רישוי - תנועה וחניה.
לפיכך, הבקשה הנוכחית משלימה את 2 מקומות החניה החסרים שאושרו בעבר בכופר, כך שאין עוד צורך בכופר חניה בגין מקומות אלו.
לאור האמור, הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך עדכון החלטת הוועדה בנושא כופר החניה, כך שישקפו כי מלוא מקומות החניה הנדרשים מוסדרים במסגרת הבקשה ויש לבצע החזר כופר חניה בגין 2 מקומות חניה לרכב.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דנית יעיש)

לאשר עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן חניה, ולבצע החזר קרן חניה עבור הסדרת 2 מקומות חניה החסרים לרכב, לאור חוות דעת מכון הרישוי שלפיה הוסדר מלוא תקן החניה הנדרש (סה"כ 25 מקומות חניה).

דרפט קודם

מידע: 24-01739 רישוי: 25-0933 ת.בניין: 009-0032

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

שינויים ותוספות כלפי היתר 22-0947, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור, הכוללים:

- **בקומת מרתף (-4): תוספת שני מחסנים דירתיים, שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול חדר שירות, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;**
- **בקומת מרתף (-3): שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול חדר טכני, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;**
- **בקומת מרתף (-2): הקטנת מבואה לחדר המדרגות, ביטול 2 חדרי אופניים, שינויים בחלוקה הפנימית, תוספת מקום חניה אחד לרכב, שינוי מפלס הרצפה;**
- **בקומת מרתף (-1): שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול 3 מקומות חניה, שינוי קונטור חדר הממ"מ, עיבוי תקרת מרתף ושינוי ייעוד מחדר טכני לחדר אופניים;**
- **בקומת קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, שינוי בפתחים בחזית מערבית וצפונית, תוספת פיר מערכות;**
- **קומת יציעים: חלוקה פנימית בקירות עוברים לממ"ד ובמבואה למעלית;**
- **בקומות (2-7): שינויים בחלוקה של פירים טכניים;**
- **בגג עליון: שינויים בפתחי הפירים הטכניים;**

בחצר: שינוי גובה גדרות בחזית מזרחית וצפונית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בהליך בניה מתוקף היתר בניה מס' 22-0947 עבור מגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב הקונגרס, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

קיימת בקשה מקבילה 25-0860 בחלקה 11 בקיר משותף

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
25-0860				בקשה מקבילה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0952, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור.
21-0158	01/02/2021	22-0947	26/12/2022	בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 23 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 04.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

מדובר בבקשה להיתר שינויים. בהיתר הראשי לא הופיעה דרישה להסדר קרקע, לכן כעת לאור הדחיפות אני דוחה את אישור התצ"ר כתנאי לקבלת היתר.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

תקנה	כן/לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	כן	הגבהת גובה הגדרות ל1.50 מ' בהתאם למותר

הערות נוספות:

בוצעו מספר שינויים מרחבים:
- הגבהת רצפת המרתף בקומות (4-) ו(3-) ל2.30 מ' בהתאם למותר;
- הוספת מחסנים דירתיים, ושינוי גודל המחסנים הקיימים כך שיש 22 מחסנים ל23 יחידות דיור בהתאם למותר;
- הגבהת גובה גדר בחזית אחורית צפונית וצידית מערבית ל1.50 מ' בהתאם למותר;

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 12.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 06.08.2025

<u>חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/04/25:</u>

<u>הבקשה כוללת:</u>

שינויים בזמן בניה לעומת היתר בניה מס' 22-0947.

<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:</u>

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
25 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 מפלסים של מתקן חניה אוטומטי
1 מקום חניה לרכב נכים במפלס 1- של מתקן חניה אוטומטי
6 מקומות חניה לאופנועים על גבי 2 פלטות במפלס 1-של מתקן חניה אוטומטי
24 מקומות חניה לאופניים- 10 מ"ח בחדר אופניים משותף במרתף 1-+14 מ"ח במחסני דיירים ב-2 קומות מרתף(1-, 2-)
מתכנן תנועה רונית צוריאל ממשרד אר-דן.
<u>חוות דעת:</u>
פתרון חניה עונה לדרישות התקן ללא חוסר מקומות חניה לרכב פרטי כפי שהיה בהיתר מרורי מס' 22-0947.
<u>המלצה:</u>
לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

חו"ד פיקוח

(ע"י דניאל יפרח 12.03.2025)
המבוקש בהליך בניה

בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חו"ד נוספות

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 02.03.2025)
המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול. בברכה, סיווקוב מרק

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 04.03.2025)
נדרש תאום לפני היתר
מדובר בבקשה להיתר שינויים. בהיתר הראשי לא הופיעה דרישה להסדר קרקע, לכן כעת לאור הדחיפות אני דוחה את אישור התצ"ר כתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0947, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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	1.חו"ד אקוסטית של חברת אלתר מתאריך: 09.04.26 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, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות

#	תנאי
	הכבאות
4	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: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0213 מתאריך 17/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0947, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	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 דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן חניה, ולבצע החזר קרן חניה עבור הסדרת 2 מקומות חניה החסרים לרכב, לאור חוות דעת מכון הרישוי שלפיה הוסדר מלוא תקן החניה הנדרש (סה"כ 25 מקומות חניה).

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 התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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	1.חו"ד אקוסטית של חברת אלתר מתאריך: 09.04.26 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, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1331	**תאריך הגשה**	23/09/2024	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**העליה 18, לוינסקי 52**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8984/39	**תיק בניין**	0005-018
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9028, 9086, 9126, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38, תת"ל/70א	**שטח המגרש**	202.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף חזני	בני משה 3, חולון 5882540
בעל זכות בנכס	איתן חזני	בני משה 3, חולון 5882540
בעל זכות בנכס	נוריאל חזני	בני משה 3, חולון 5882540
בעל זכות בנכס	יוסף חזני	בני משה 3, חולון 5882540
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

עיבוי בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע , בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג שהוכרז לשימור מקרמי, תוך חיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38, הכוללים:
- שינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין במרכזו,
- שינויים בפיתוח השטח, הסדרת גדר בגבול המגרש האחורי וחניית אופניים,
- חפירת מרתף חלקי לטובת חדר משאבות ומאגר מים,
- ארגון מחדש של שטח קומת הקרקע לשם חלוקה ל- 4 יחידות מסחר תוך פירוק יציעים הקיימים ללא היתר ושיחזור יציע ביחידה מסחרית פינתית לפי היתר מס'812.
- שינויים בארגון שטח הקומה השנייה לצורך סידור 3 משרדים עם ממ"מ.
- שינויים בארגון שטח הקומה השלישית לצורך סידור 3 יח"ד עם ממ"ד/ממ"ק והצמדת גזוזטרה קיימת ל-2 מהן בחזית הקדמית,
- הריסת הבניה הקיימת על הגג והקמת 2 קומות חדשות עם 6 יח"ד נוספות.
- הקמת בניה חלקית על הגג עם חדר יציאה לגג, דירת גג (עם ממ"ד) ופרגולה מעל מרפסת הגג.

*** התוספות המאוחרות הקיימות ללא היתר בעורף הבניין סומנו במפרט להריסה.**

<u>לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, סה"כ 10 יח"ד (כולל דירה על הגג).</u>

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות לוינסקי והעליה קיים בניין בן 4 קומות למגורים ובנייה חלקית על הגג עם מסחר בקומת קרקע (עם יציעים שסומנו לפירוק ו-3 יחידות מסחריות ולובי כניסה לבניין), וסה"כ 8 יחידות דיור.

*ב-25.07.2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: "בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים 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 לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		799	17/06/1928	היתר מילולי לזגוג מרפסת אחת בקומה ג'.
		752	08/06/1933	היתר מילולי לזגוג מרפסת אחת בקומה ב'.
		812	04/02/1966	היתר מילולי להוספת גגון לחנות פינתית. התכנית חתומה המראה בניין בן 3 קומות למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע עבור 4 חנויות ויציע באחד מהחנות (הפינתית) המוביל לקומת גלריה (לפי חזית צפון מזרחית).
		3	07/04/1969	היתר מילולי להוספת יציע בחנות.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים פרטיים והבקשה חתומה על ידי כל הבעלים הרשומים.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א') שימור מרקמי + תכנית 4760 צפון פלורנטין (מופקדת)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמיים	קדמי לרחוב העליה - 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 1/3 מרוחב המדרכה. קדמי לרחוב לוינסקי - 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 1/3 מרוחב המדרכה.	0 מ' לכיוון שתי הרחובות, תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות הקדמיות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיים + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (עד 1.14 מ') בהתאם לתקנות.	
צדדיים	לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים בחלקם עם הבניינים במגרשים הסמוכים ובחלקם ללא שמירת הנסיגה הנדרשת של 3 מ'.	0 מ' אך פורסמה הקלה לתוספת ממ"דים/ממ"מים בבניין קיים מעבר לקו בניין המותר לפי קירות צמודים במגרשים השכנים.
זכויות בניה עפ"י תמ"א 38	תוספת של 13 מ"ר עבור הרחבת יח"ד קיימת +ממ"ד סה"כ 25 מ"ר. + 2 קומות נוספות מכוח	הרחבת הדירות הקיימות בקומות מגורים בכ-13 מ"ר+תוספת ממ"ד בחלקו ע"ח בניה קיימת. + 2 קומות נוספות מכוח	פורסמה הקלה לתוספת שטח מכוח תמ"א 38. תוספת 2 קומות חדשות מעל 4 קומות קיימות פורסמה מכוח התמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תמ"א 38 בהיקף קומה טיפוסית מורחבת.	תמ"א 38 בהיקף קומה טיפוסית מורחבת.	והתכנון משקף אופן בינוי אחיד בכל הקומות.
מספר קומות לפי תב"ע **לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים לשימור מקרמי** **סה"כ מס' קומות**	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.	4 קומות קיימות + 2 קומות חדשות + בנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג.	תוספת 2 קומות חדשות פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38.
צפיפות על פי הנקבע בתכנית מופקדת 4670	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 5 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.	בקומה השנייה קיימות 3 יח"ד בהיתר. חישוב הצפיפות החל מקומה שלישית: 1 יח"ד בשטח של 38.99 מ"ר. 1 יח"ד בשטח של 80.02 מ"ר. 5 יח"ד בשטח ממוצע של 45 מ"ר. סה"כ 10 יח"ד (כולל דירה על הגג).	
שימושים על פי התכנית מופקדת 4670	בקומת הקרקע + שניה מסחר ומשרדים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע וגלריה - מסחר מספר יחידות מסחריות תואם למצב המקורי לפי ההיתר. קומה שניה - משרדים. שאר הקומות - מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.92 מ' (קומת הקרקע וקומת הגלריה).	בהתאם לגובה תקרה קיימת בבניין לשימור מרקמי.
תכסית	% 85, כאשר 15% חלחול.	82.5% בהתאם למותר.	2.5%, פורסמה סטיה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הקרקע על פי התכנית מופקדת 4670	שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	שטח החלחול - 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	מהתכנית המופקדת.
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי.	

בניה על הגג - תכנית ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג	65% משטח הגג, בהתאם למותר.	
שטח הקומה העליונה	% 80 לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	100% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב	קומת הגג מוצעת בנסיגות של 2.49, 2.67 ו-2.06 מטרים בחזית הפינתית לרחוב.	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.6 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 + דירת גג בשטח של 80 מ"ר. 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	
תכסית	85%	25.5% בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
שטח המצללה	X		הפרגולה מוצעת במרחק של 1.2 מ' מהחזית הקדמית לבניין בהתאם לתקנות.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט וההתייחסות ניתנה למפרט המתוקן.
2. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.
3. על הנכס חלה תכנית מס'4760 שהופקדה לאחרונה לאזור צפון פלורנטין. הבקשה תואמת את התכנית המופקדת ,למעט תכסית קומת הקרקע שפורסמה כהקלה מתוקף התקנות לתכנית הקיימת וכסטיה מהתכנית המופקדת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.
2	תוספת שטחים לקומות קיימות מתוקף תמ"א 38.
3	תוספת ממ"דים/ממ"מים בבניין קיים מעבר לקו בניין המותר לפי קירות צמודים במגרשים השכנים.
4	הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 82.5% במקום 80% שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' תא/4760 צפון פלורנטין בסמכות הועדה המקומית.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
3	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת ממ"דים / ממ"מים מעבר לקו הבניין המותר לפי הקירות הצמודים של המגרשים השכנים וללא שמירת הנסיגה הנדרשת לצורך תכנון מיטבי וניצול מלוא הזכויות.
4	לגבי הקלה שפורסמה להגדלת 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 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.

#	התייחסות
	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 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מאירה יוחנן יחזקאל - ש"ץ צבי 3, חולון 5824705	התכנית המוצעת כוללת שינויים במבנה החנות, בגודל החנות ובחזיתות שלה ללא הסכמת הבעלים: 1. ביטול גגון מעל הויטרינות והכניסה שנבנה בהיתר 2. ביטול ויטרינות זכוכית בולטות מעבר לקיר המבנה בכ 30 ס"מ שנבנו בהיתר 3. בניית קיר תמך במקום הקיר האחורי של החנות שמצמצם כ 40 ס"מ מעומק החנות לכל אורכה ומוריד כ 6 מ"ר משטח קומת הקרקע 4. בניית פיר מעלית בשטח החנות מוריד כ 2.5 מ"ר משטח החנות 5. צמצום שטח הגלריה שבנויה בהיתר בכ 70% 6. שינוי מיקום גרם המדרגות הקיים ללא הסכמת בעלי החנות השינויים הנ"ל מהווים פגיעה משמעותית בשטח ובאיכות החלל של חנות משפחתית שפעילה ברצף משנת 1969 ומוגשים בבקשה להיתר ללא תאום ו או הסכמת בעלי החנות אנחנו מבקשים לבטל את כל השינויים שנוגעים לחנות ומוגשים במסגרת הבקשה להיתר
2	מאירה יוחנן יחזקאל - ש"ץ צבי 3, חולון 5824705	התכנית המוצעת כוללת שינויים במבנה החנות, בגודל החנות ובחזיתות שלה ללא הסכמת הבעלים: 1. ביטול גגון מעל הויטרינות והכניסה שנבנה בהיתר 2. ביטול ויטרינות זכוכית בולטות מעבר לקיר המבנה בכ 30 ס"מ שנבנו בהיתר 3. בניית קיר תמך במקום הקיר האחורי של החנות שמצמצם בכ 40 ס"מ את עומק החנות לכל אורכה ומפחית כ 6 מ"ר משטח קומת הקרקע 4. בניית פיר מעלית בשטח החנות מוריד כ 2.5 מ"ר משטחה 5. צמצום שטח הגלריה שבנויה בהיתר בכ 70% 6. שינוי מקום גרם מדרגות פנימי קיים ללא הסכמת בעלי החנות השינויים הנ"ל מהווים פגיעה משמעותית בשטח ובאיכות החלל של חנות משפחתית שפעילה ברצף משנת 1969 ומוגשים בבקשה להיתר ללא תאום ו או הסכמת בעלי החנות. אנחנו מבקשים לבטל את כל השינויים שנוגעים לחנות המוגשים במסגרת הבקשה להיתר

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגד לא רשום כבעל הנכס בנסח הטאבו ולטענת עורך הבקשה, ההתנגדות הוגשה מדיירת מוגנת של החנות הפינתית בבניין שאינה רשומה בנסח טאבו והבקשה חתומה ע"י כל בעלין העניין.	מומלץ לא לקבל
2	אותה התנגדות מאותה מתנגד. ראו התיחסות מעלה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 02.09.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.02.2026
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 20/02/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-01/01/2026

הבקשה כוללת:
1. שימוש חורג לשטחים במבנה קיים לשימור מ-4 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ל-147.28 שטח משרדי
2. תוספת 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
3. תוספת 10.48 מ"ר שטח מסחר

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
6.2 מקומות חניה לרכב פרטי (6 למגורים ו-0.2 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
6 מקומות חניה לאופניים בשטח החצר הפנימית

חסר:
1 מקום חניה לרכב נכה
6.2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:
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 תוכנית 4670 צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכל 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.

המלצה:

1. לאור המפורט לעיל ובשלב הביניים עד לאישור 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-6.2 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 06.01.2026
תוספת קומות מכח תמ"א 38
סומן חדר אשפה עם:
4X360 ירוק
2X360 למחזור
בשלב תעודת הגמר תבדק התאמה מלאה למסמכי מדיניות אשפה (איוורור, מתז , הגנות וכו')

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 06.01.2026
התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.07.2023
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 אולג כושצ''ר 21.03.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, טרם נהרס, טרם החלו בעבודות בנייה

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 14.02.2022)
חו''ד לתיק ורוד
שלום בני, התכניות שהוזנו למערכת בתאריך 26.01.22 נבדקו ואושרו במח' השימור,
להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר:

10.02.22
העלייה 18 פינת לוינסקי 52 - מבנה לשימור מרקמי, אזור פלורנטין
חוות דעת מח' שימור לבקשה להיתר
שימור מבנה ותוספת בנייה חדשה מכוח תכניות התקפות

מדובר במבנה אקלקטי לשימור מרקמי, בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, בפינת רחובות העלייה/לוינסקי. המבנה בנוי בקירות משותפים עם המבנים הסמוכים לו.
במסגרת ההיתר זה ישומר המבנה הקיים ויבוצעו תוספות בנייה למיצוי הזכויות במסגרת התכניות התקפות.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:
אין מניעה לבקשה זו בתנאים הבאים:
" שימור מלא של המבנה המקורי לפי תיק התיעוד ובתיאום עם מח' השימור - תנאי למתן ההיתר, אישור אכלוס וגמר בנייה.
" השלמת ביצוע של קומת קרקע המסחרית - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. יתואמו כל הפרטים של החזית המסחרית עם מח' השימור לפני ביצוע.
" יתואמו כל הפרטים עם מח' השימור לפני ביצוע בשטח.
" השלמת פיתוח שטח החצר - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו.
" לא ימוקמו ארונות שרות של מערכות הטכניות בחזיתות המבנה.
" חדרי מיגון דירתיים לא ימוקמו בצמוד לחזיתות המבנה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

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

הנחיות לביצוע עבודות שימור:
- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- יש לתאם שלבי העבודות במבנה לשימור לפני ביצוע.
- יש לתאם ולאשר אופן חיזוק הקירות לפני ביצוע. לא תאושר חיזוק הקירות בדפנות החיצוניות. חיזוק קירות מעטפת המבנה לשימור לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק קירות המבנה.
- פירוק כל הבניה המאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים לחזיתות המבנה.
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במעטפת המבנה לשימור על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו ממקומם - 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 מול צוות השימור.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין
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 בתוואי חזיתות לשימור 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.

- תקשורת וחשמל
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.

- טיח וצבע
יש לבצע בדיקת מצב איכות 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 יבוצע טיח חדש על בסיס סיד על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור.
יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים, יש לאשר דוגמאות טקסטורת הטיח לפני ביצוע.
יבוצע ניתוק בין קירות המבנה המטויחים לבין פני המדרכה בהתאם לפרט המאושר ע"י מח' השימור.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון מעטפת קירות לשימור - לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח לפני ביצוע .
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
תוספת הבניה החדשה תחפה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של קירות המבנה הקיים. יש ליישם רשת מתכת רכה מגולוונת, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.
שיקום קרניזים ובליטות במשיכה על פי המקור. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות
פתיחת כל המרפסות המקוריות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל אלמנטים עיטוריים, מעקות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה, מרצפות ריצוף וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים
אין להוסיף פתחים חדשים בקירות המבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים המקוריים בקירות המבנה לשימור.
יש לשמור דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ 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 בקומות המגורים יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יצבעו בצבע אטום או בלכה שקופה- תיאום 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.
פרטי חיפוי התוספת החדשה יתואמו ויאושרו לפני ביצוע.
וויטרינות, חלונות ודלתות בקומה המסחרית יבוצעו מעץ כדוגמת המקוריות בהתאם לדוגמא המאושרת באופן אחיד לכל יחידות המסחר. יותקנו סורגים אחידים לכל יחידות המסחר (במידת הצורך) על פי הדוגמא המאושרת ע"י מח' השימור. מתקני הצללה (מרקיזות) של הפתחים בקומה המסחרית יהיו אחידים לכל יחידות המסחר ויתואמו מול מח' השימור לפני התקנתם.
תקרות מונמכות תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים, לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

- מזגנים ומערכות טכניות
פירוק כל המזגנים מחזיתות המבנה לשימור. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים יונחו בגגות המבנה באופן מוסווה ומוצנע, מתחת לגובה המעקה, כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה החדש.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו בערכי השימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- תיאום מערכות הגוונים וחומרי הגמר
מערכת גוונים וחומרי הגמר לכל הפרויקט תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג את פריסת חזיתות המבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים, לאישור לפני ביצוע בשטח.
קירות מעטפת - שימור ותוספת, כולל כל האלמנטים.
נגרות- חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה ח

מי אביבים - (ע"י אור גולן 21.03.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

מידע: 22-02924 רישוי: 24-1331 ת.בניין: 0005-018
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 טל נחשון 11.04.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 39 בגוש 8984 בבעלות פרטית.
מגירה 2000:
הוטען כתב התחייבות חתום להבטחת תשלום בגין המרפסות החורגות ושלא תרשמנה כחלק מהרכוש המשותף.

<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.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 13.03.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות עם מסחר בקומת קרקע ובקומת גלריה ו-8 יח"ד, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין בן 6 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובניה חלקית על הגג , מעל מרתף חלקי וסה"כ 10 יח"ד, בסטייה לתכנית מופקדת לרבות הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% ,לעומת 80% ע"פ התכנית המופקדת.
על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעל הקיים עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת שטחים והרחבת הדירות מכוח תמריצי תמ"א 38.
כולל את ההקלה הבאה :
- תוספת ממ"דים/ממ"מים בבניין קיים מעבר לקו בניין המותר לפי קירות צמודים במגרשים השכנים,
ובהתאם להוראת סעיף (א)97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% ,לעומת 80% ע"פ התכנית המופקדת.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-6.2 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לכן, 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.

ג. לדחות את ההתנגדות שהוגשה מדיירת מוגנת של החנות הפינתית בבניין, שלא נחשב כבעלת נכס ולא רשומה בנסח טאבו.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	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	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	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.
5	אין מניעה לבקשה זו בתנאים הבאים: " שימור מלא של המבנה המקורי לפי תיק התיעוד ובתיאום עם מח' השימור - תנאי למתן ההיתר, אישור אכלוס וגמר בנייה. " השלמת ביצוע של קומת קרקע המסחרית - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. יתואמו כל הפרטים של החזית המסחרית עם מח' השימור לפני ביצוע. " יתואמו כל הפרטים עם מח' השימור לפני ביצוע בשטח. " השלמת פיתוח שטח החצר - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. " לא ימוקמו ארונות שרות של מערכות הטכניות בחזיתות המבנה. " חדרי מיגון דירתיים לא ימוקמו בצמוד לחזיתות המבנה. - במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור. - תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את

#	התנאי
	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה 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. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	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.
5	טופס הנחיות לשיפוץ בית לשימור " ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור" השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902416 על כל 30 סעיפיה.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: אנחנו מדברים על בניין של עיבודי מתוקף תמא 38, בניין קיים מוסיפים קומות ושטחים, בניין לשימור מרקמי, ממליצים את הבקשה.
איריס גלאי: סעיף ב' בקרן חנייה עבור 6.2 ולא 5.2.
ראובן לדיאנסקי: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

א. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות עם מסחר בקומת קרקע ובקומת גלריה ו-8 יח"ד, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין בן 6 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובניה חלקית על הגג , מעל מרתף חלקי וסה"כ 10 יח"ד, בסטייה לתכנית מופקדת לרבות הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% ,לעומת 80% ע"פ התכנית המופקדת.
על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעל הקיים עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת שטחים והרחבת הדירות מכוח תמריצי תמ"א 38.
כולל את ההקלה הבאה :
- תוספת ממ"דים/ממ"מים בבניין קיים מעבר לקו בניין המותר לפי קירות צמודים במגרשים השכנים,
ובהתאם להוראת סעיף (א)97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :
- הגדלת תכסית הבניה בקומת הקרקע עד 85% ,לעומת 80% ע"פ התכנית המופקדת.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-6.2 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לכן, 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.

ג. לדחות את ההתנגדות שהוגשה מדיירת מוגנת של החנות הפינתית בבניין, שלא נחשב כבעלת נכס ולא רשומה בנסח טאבו.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק**
2	**הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)**
3	**עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה**
4	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק**
5	**אישור רשות הכבאות**
6	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
7	**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	**שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים**

#	תנאי
	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	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.
5	אין מניעה לבקשה זו בתנאים הבאים: "שימור מלא של המבנה המקורי לפי תיק התיעוד ובתיאום עם מח' השימור - תנאי למתן ההיתר, אישור אכלוס וגמר בנייה. "השלמת ביצוע של קומת קרקע המסחרית - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. יתואמו כל הפרטים של החזית המסחרית עם מח' השימור לפני ביצוע. "יתואמו כל הפרטים עם מח' השימור לפני ביצוע בשטח. "השלמת פיתוח שטח החצר - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. "לא ימוקמו ארונות שרות של מערכות הטכניות בחזיתות המבנה. "חדרי מיגון דירתיים לא ימוקמו בצמוד לחזיתות המבנה. - במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור. - תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע

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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה 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.היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	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.
5	טופס הנחיות לשיפוץ בית לשימור " ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את

#	תנאי
	העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור" השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902416 על כל 30 סעיפיה.
6	**יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.**
7	**אישור רשות הכבאות**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1400	**תאריך הגשה**	01/10/2024	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**העליה 30**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8988/25	**תיק בניין**	0005-030
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9086, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א	**שטח המגרש**	199.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
מבקש	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210
מבקש	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022
מבקש	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751
מבקש	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210
בעל זכות בנכס	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022
בעל זכות בנכס	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751
בעל זכות בנכס	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500
עורך ראשי	יורם עקיבא שילה	ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית
3	הגבהת הבניין עד לגובה של 6.65 מ' לעומת 4.65 מ' המותרים על פי תכנית
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 63.8 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
7	תוספת 4 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 8 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 94 מ"ר עבור 4 יחידות דיור
9	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
10	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
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנה התייחסות להקלות 1-9 במסגרת הדראפט הקודם.
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	קיימת טעות בנוסח הפרסם של ההקלה מס'11. מדובר בהקלה ל-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. למרות הטעות בנוסח הפרסום הבקשה מציגה את ההקלה המבוקשת כך שניתן לראות בפרסום שבוצע כפרסום המאפשר את אישור החריגה. בהתייחס להקלה הנ"ל, ניתנה חו"ד מצוות התכנון המפורטת מטה בסעיף 11.
11	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 (2-1.5 מ') בעורף המגרש-כלפי חצר הבלוק, ומרפסות קטנות (בעומק 40-30 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.

תאריך הודעה אחרונה: 02/08/2026 ולא התקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון נוסף בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 24.06.2026 לשוב ולדון לאחר השלמת הפרסומים בגין אי- התאמה לתוכנית המופקדת, כדלקמן:
(10) בהתאם לסעיף 97(א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מפורסמת בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתוכנית מופקדת מס' תא/4760 צפון פלורנטין בסמכות הועדה המקומית.
החריגה מהתכנית המופקדת

(11)הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

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 עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה,
בחריגה לתוכנית המופקדת לכפי שפורסמה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר,

כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- ניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
- הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים,
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.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, 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.

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף
בהמשך לחוו"ד היועמ"ש מובאת לדיון נוסף , לצורך השלמת פרסומים, בגין חריגה מהתכנית המופקדת של צפון פלורנטין מאחר והופקדה בטרם אישור הבקשה לרבות בניה בחריגה מקו הבניין אחורי, בשל בניית מרפסות.

נימוקי הדיון הנוסף
תכנית תא/4760 בצפון פלורנטין הופקדה בתאריך 13.3.26.
בהמשך לישיבה שהתקיימה ב18.5.26 אצל היועמ"ש הוחלט כי בבקשות להיתר בהן פורסמו הקלות מתוכנית המאושרת יש צורך לשוב ולבצע פרסום נוסף מכוח סעיף 97(א), רק בנוגע לאלמנטים שלא תואמים את התוכנית המופקדת.

מידע: 21-02462 רישוי: 1400-24 ת.בניין: 0005-030

הבקשה הנוכחית נדונה ב 13.5.26 וכללה חריגה מתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי, בשל בניית מרפסות.
לאור כל הנאמר לעיל, הבקשה מוחזרת לדיון נוסף (בכפוף לזכות טיעון וביטול החלטה) לצורך בחינת ההתאמה וביצוע פרסומים.

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית לרחוב וחלקי קירות משותפים לצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות, עם מסחר בקומת קרקע ובניה חלקית על הגג וסה"כ 4 יחידות דיור, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

*ב-12.03.2023 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	
		140	24/01/1933	היתר מילולי ותכנית חתומה להקמת בניין בן 2 קומות המכיל: בקומה א' : 3 חנויות וב"כ, ובקומה ב' : 4 חדרים, 2 מרפסות, 2 מטבחים ו2 חדרי אמבטיה וב"כ.
		1845	15/10/1933	היתר מילולי ותכנית חתומה לתוספת קומת גג המכיל חדר כביסה ו-2 מחסנים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי) מרקם לשמירה + תכנית צפון פלורנטין מופקדת 4670

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב העליה - 0 מ' לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף.	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ1.06 מ') בהתאם לתקנות. הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי. אחורי - 5 מ'	חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים. 4.5 מ'+ הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי בהתאם לתקנות.	 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: **לפי תמ"א 38":** **סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38 :** **שטחי שרות ב-4 קומות בתחום תב"ע 44:**	162% משטח המגרש של 199 מ"ר המהווים 323.37 מ"ר שביניהם: 40 % בקומת הקרקע 32.5% בקומת בינים 45% בקומה טיפוסית. 4*13= 52 מ"ר 156.5 מ"ר (שטח קומה טיפוסית)+ 2*13 מ"ר= 182.5 מ"ר 182.5 מ"ר * 3 קומות =547.5 מ"ר 547.5 + 52 =599.5 מ"ר 599.5 מ"ר+ 323.37 מ"ר= 922.87 מ"ר (ללא בנייה על הגג). ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר + שטחים נוספים עפ"י מ'.	 סה"כ 512.69 מ"ר בהתאם למותר. 20 מ"ר של מבואות וחדרי מדרגות על קומות א'-ג' + 128.71 מ"ר של ממ"דים מעל הקרקע.	פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות.
מס' קומות לפי תב"ע **לפי תמ"א 38 ומדיניות**	4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים). תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית- חתך צפון פלורנטין)	סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות	תוספת של 2 קומות פורסמה כהקלה כחלק מתמריצי תמ"א 38. פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הועדה בבניינים למרקם לשמירה	ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי 1, ו2.	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 להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.
צפיפות על פי הנקבע בתכנית מופקדת	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 6 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.	1 יח"ד בשטח של 35.91 מ"ר. 1 יח"ד בשטח 79.53 מ"ר. 6 יח"ד בשטח ממוצע של 50.79 מ"ר. סה"כ 8 יח"ד.	
שימושים על פי התכנית מופקדת	בקומת הקרקע ושניה מסחר ומשרדים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע - מסחר. קומה שניה - משרדים. שאר הקומות - מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	5.08 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומת הקרקע בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.
תכסית קומת הקרקע על פי תכנית מופקדת	85 % שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	64% שטח החלחול - 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי וכניסה לבניין.	

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' לחזיתות לרחוב	1.72 מ' מחזית לרחוב העליה.	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית לרחוב העליה.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.57 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/ממ"מ משותף ליחידות המסחר /שטח אחסון לדירות	
תכסית	85%	65% בהתאם למותר	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	

מידע: 21-02462 רישוי: 24-1400 ת.בניין: 0005-030

תקנה	כן/לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן רב לתיקון והשלמת המפרט.
2. **הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.**
3. הנכס נמצא בתחום תכנית 4760 צפון פלורנטין שהופקדה בפועל אשר קודמה בהתאם למדיניות והבניין הוגדר בתחום מרקם לשמירה. הבקשה תואמת את הוראות התכנית המופקדת מלבד :
-הבלטת מרפסות שפורסמה כהקלה לפי התקנות אך מהווה סטייה כלפי מופקדת שמאפשר מרחק של 4 מ' עד גבול המגרש .
-אי- שמירת הנסיגה של 2 מ' במפלס בניה על הגג מתוקף תכנית ג1 שפורסמה.
אציין כי הנ"ל פורסם כהקלה מתוקפת התקנות לתכנית התקפה ומדובר בהקלות דומות שאושרו בבניינים באזור על פי הומלצה ע"י צוות תכנון ושימור לצורך השתלבות הבניין המקורי.
למעשה הפרסומים שנעשו משקפים את נפחי הבניה והתכנון המוצע לרבות המפורט לעיל.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.72 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית
3	הגבהת הבניין עד לגובה של 6.65 מ' לעומת 4.65 מ' המותרים על פי תכנית
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 63.8 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
7	תוספת 4 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 8 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 94 מ"ר עבור 4 יחידות דיור
9	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את החריגה של 10% מקו הבניין האחורי, בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.72 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 ניצול מיטבי של זכויות הבניה על הגג.
3	ההקלה איננה רלוונטית שכן גובה הגג המוצע של 4.5 מ' תואם את הוראות תכנית ג1'.
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
5	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.

#	התייחסות
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
8	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38.
9	- לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', עד 40% לצורך רווחת הדיירים. - ההקלה איננה רלוונטית לעניין קו הבניין הקדמי, שכן הגזוזטראות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 30.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.03.2026

<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.6.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.6.25</u>

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 7 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, 86 מ"ר שטח מסחרי ו - 104 מ"ר משרדים תוך שימור קירות החיצוניות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
11 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקום חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
0 מקום חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסר:
11 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:
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 13.6.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימורן על פי ממצאי סקירת המבנה.
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-11 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 - שרה בובליל לסקה 25.06.2025

הוצגה תכנית במוצג 100 מיום התואמת את אישור מאיר ראובן במוצגי אשפה.
8 מיכלונים שצבעם יקבע לפני רכישתם לתעודת הגמר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת החלחול מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.03.2023

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	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	33,008.00
2	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	33,008.00

חו"ד נוספות

מידע: 21-02462 רישוי: 24-1400 ת.בניין: 0005-030

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 14.02.2024)
חו"ד לתיק ורוד

12/02/2024
ג' אדר תשפ"ד

העליה 30 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים יוסף טישלר בסגנון הבינלאומי
נבנה בשנת 1933 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התיעוד, 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 בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על 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 בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- חיזוק החזית 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 בחזית המבנה– באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי חזית 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
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 העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות
פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים
אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות
פירוק כל המזגנים מעל חזית המבנה והתקנת חדשים. 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.

- 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.

מידע: 21-02462 רישוי: 24-1400 ת.בניין: 0005-030
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.

ממ"מ/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

מי אביבים - (ע"י 26.09.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - קיים תיאום מוקדם 301297אושר ע"י אירינה
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 01.05.2024)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 25 בגוש 8988 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות.

א. תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

ב. 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.

ג. 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 רויטל ללוש 16.04.2024)
המלצה לתת היתר
תקין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה,
כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
כולל ההקלות הבאות:
1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
2. ניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, 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.

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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.

#	תנאי
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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
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 בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה 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. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#	תנאי
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה,
כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
כולל ההקלות הבאות:
1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
2. ניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, 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.
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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
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	שימור העצים הקיימים במגרש.
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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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
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 בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה 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. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
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.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יבגניה פלוטקין: הבקשה הוחזרה לדיון בהתאם להמלצת השירות המשפטי. עורך הבקשה הסכים לבצע פרסומים לחריגה מהתוכנית המופקדת.
הראלה אברהם אוזן: מנסחת את ההחלטה, לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 97 לחוק בעניין חריגה מהתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי בשל בניית מרפסות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 97 לחוק בעניין חריגה מהתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי בשל בניית מרפסות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: מדברים על בקשה היתה כאן בוועדה, והוחזרה להשלמת פרסומים בגין אי התאמה לתוכנית המופקדת, מדברים על בקשה להריסת בניין קיים בתחום מרקם לשמירה, למעט קירות לחזיתות שיש להם ערך אדריכלי לשימור, ממליצים על הבקשה לאחר השלמת הפרסומים.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה,
בחריגה לתוכנית המופקדת לכפי שפורסמה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר,

כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- ניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
- הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים,
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.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות

מידע: 21-02462 רישוי: 1400-24 ת.בניין: 0005-030

החניה 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	**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	**הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.**
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	**שימור העצים הקיימים במגרש.**
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.**
4	**דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	**מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**
2	**לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.**
3	**הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.**
4	**לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.**
5	**הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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	**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).**
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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר**

#	תנאי
	שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	**ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.**
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 2 עצים במגרש ובסביבתו.**
6	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0405	**תאריך הגשה**	19/03/2024	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**מרחביה 8**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8983/6	**תיק בניין**	0179-008
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9126, ג1	**שטח המגרש**	187.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רינה טרכטנגוט	יהלום 14, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	רינה טרכטנגוט	יהלום 14, נוף איילון 9978500
עורך ראשי	עדנה מור	אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין קיים בן קומה אחת מיועד להריסה לשם הקמת בניין חדש כמבוקש.
לא נמצא היתר מקורי מהקמת הבניין הקיים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלת הנכס הרשומה.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 - איזור מרכז מסחרי) + 4760 תכנית צפון פלורנטין (מופקדת)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	לרחוב מרחביה 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם).	0 מ' + הבלטת מרפסות עד 0.65 מ' בהתאם לתקנות.	
צדדיים	לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	0.5 מ'. (10%) מעבר לקו הבניין האחורי, פורסמה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי	יהיה פחות מ-2.5 מ' וחצי. 5 מ'	 4.5 מ'	הקלה להקטנת קו הבניין האחורי. קו הבניין האחורי המוצע תואם את קו הבניין עפ"י התכנית המופקדת.
שטחים עיקריים לפי תב"ע 44 **שטחי שרות ב-3 קומות בתחום תב"ע 44** **שטח כולל לפי התכנית המופקדת**	192.5% משטח המגרש (187 מ"ר) המהווים 359.9 מ"ר שביניהם: 70% בקומת הקרקע 52.5% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר - 3*20 קומות = 60 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות. תכסית לפי קווי בניין המותרים - 129.6 מ"ר סה"כ מספר קומות - 6 סה"כ שטחים בנויים מותרים - 6*129.8 =778.8 מ"ר	כ 391.02 מ"ר (כולל 39.88 מ"ר על הגג)+ 34.69 מ"ר של שטחי שירות (המיועדים למבואות וחדר מדרגות מעל ה-60 מ"ר) שניתן להמיר לעיקרי, סה"כ 425.71 מ"ר. סה"כ 196.71 מ"ר עבור שטחי שירות וממ"דים. 425.71 + 196.71+ 25.93 מ"ר (מהקלות) = 648.35 מ"ר שטח הכולל הבנוי קטן משטח המותר לפי תכנית המופקדת, בהתאם למותר.	חריגה של 25.93 מ"ר (בלי הגג) אך פורסמו הקלות כמותיות בסך של 16%(5%+6% עבור תוספת 2 קומות + 5% עבור תוספת מעלית) המהווים סה"כ 29.92 מ"ר. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות. פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים לשם הפיכתה לקומה מלאה.
מספר קומות לפי תב"ע	3 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים) הקומה העליונה צריכה להיות בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית - חתך צפון פלורנטין.	סה"כ 5 קומות + בניה חלקית על הגג הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגה של 1.95 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.	2 קומות אך פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות בהתאם לתקנות. פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים לשם הפיכתה לקומה מלאה. פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.
צפיפות (על פי הנקבע בתכנית מופקדת)	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	יח"ד אחת בשטח של 35.62 מ"ר. יח"ד אחת בשטח של 77.91 מ"ר. 4 יח"ד בשטח ממוצע של 48.86 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ממוצע זה , אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	סה"כ 6 יחידות דיור.	
שימושים על פי התכנית מופקדת	בקומת הקרקע ושניה מסחר / משרדים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	בקומת הקרקע - מסחר בקומה השניה - משרדים שאר הקומות - מגורים	
גובה קומת הקרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.5 מ' + הנמכת תקרה עבור מערכות כמטר - 3.5 מ'	
תכסית קומת קרקע	85%, כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	65% כ- 24% שטחי החלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית. החלחול אושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	

בניה על הגג | חדר יציאה לגג מכח תכנית ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית הקומה העליונה **תכסית קומת הגג**	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה 65% משטח הגג	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה 65% משטח הגג	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב	1.95 מ'	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין ובניה במרחק של 1.95 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית לרחוב.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	5 מ'	
בינוי	חדר יציאה לגג/ דירת גג בשטח מינימלי 80 מ"ר. גישה לשטח משותף.	חדר יציאה לגג. מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר	גרם המדרגות הכללי. הוצג גג כחול.	

בניה תת קרקעית | 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 למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, ממ"מ למסחר.	
תכסית	עד 85%	75%	

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.
2. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.
3. הנכס נמצא בתחום תכנית 4760 צפון פלורנטין שהופקדה לאחרונה וקודמה בהתאם למדיניות.
4. הבקשה הוגשה בטרם הפקדת התכנית וחישוב הזכויות נערך על פי תכנית מאושרת (44) + שטחי שרות כפי שאושרו ע"י הועדה. התכנית המופקדת אינה כוללת הבחנה בין שטח העיקרי ושטח שרות וקובעת השטח הכולל שהוא הפונקציה של התכסית ומספר הקומות. אולם לא נערך חישוב הזכויות לפי התכנית המופקדת על מנת לבחון הצדקה לאישור הקלות כמותיות.
ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט לצורך הצגת חישוב הזכויות מתוקף התכנית המופקדת לבחינת הצדקה למתן הקלות.
לפי הגשת חישב הזכויות שהוגשה במגירה 2500, הבקשה הנדונה (כולל ההקלות) תואמת את סל הזכויות בתכנית המופקדת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1.8 קומות נוספות מעל ל 3.65 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע מלאה
2	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.90 מ'
4	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 192.50 מותרים, לצורך שיפור תכנון
5	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 192.50 המותרים, עבור התקנת מעלית
6	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 192.50 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות
7	הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 4 מ' במקום 5 מ' המותרים
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.95 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.95 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
10	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה

#	הקלה
11	העברת 39.09 % מקומה קרקע ו-1 לקומה 4
12	העברת 25.98 % מקומה קרקע ו-1 לקומה 5

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת הקומות לצורך תכנון מיטבי של הבניין. הבניין סה"כ בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג.
2	ניתן לאשר את ההקלה לחריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי של הבניין, בהתאם לתכנית המופקדת. קו הבניין המוצע תואם את קו הבניין עפ"י התכנית המופקדת.
3	ההקלה איננה רלוונטית שכן קומת הקרקע מוצעת בגובה 4.5 מ' מקסימלי בהתאם לתב"ע.
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון ובהתאמה לשטח הכולל המותר לפי התכנית המופקדת.
5	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון ובהתאמה לשטח הכולל המותר לפי התכנית המופקדת.
6	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון ובהתאמה לשטח הכולל המותר לפי התכנית המופקדת.
7	ההקלה איננה רלוונטית, שכן קו הבניין מוצע בקו בניין של 10%. ראה סעיף 2 שלעיל.
8	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה מהחזית הקדמית לצורף תכנון מיטבי של קומת הגג וניצול זכויות מכח תכנית ג/1
9	אותה הקלה שפורסמה בסעיף 8.
10	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
11	מדובר בהקלה לניוד זכויות בין הקומות. ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
12	אותה הקלה שפורסמה בסעיף 11.

תאריך הודעה אחרונה: 03/07/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 07.05.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 16.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-05/08/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-16/03/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש של מגורים, משרדים ומסחר ובו:
א. 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
ב. מסחר בשטח של 63 מ"ר
ג. משרדים בשטח של 80 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
7.59 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
7 מקומות חניה לאופניים: 3 בשטח הפיתוח ו-4 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

חסר:
7.59 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה

חוות דעת:
בשל ממדי המגרש (187 מ"ר) והיות והבקשה כוללת חזית מסחרית בקו בניין 0 ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים, לא ניתן לתכנן את החניות הנדרשות בשטח המגרש והפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.59 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 07.05.2026

מבנה חדש של מגורים, משרדים ומסחר ובו:
א. 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
ב. מסחר בשטח של כ 60 מ"ר
ג. משרדים בשטח של כ 80 מ"ר

מבוקש חדר אשפה עבור
2X770+3X360 ליטר כ"א
פתרון מאושר
נוסף תנאי בהיתר לפח מרוג בחדר האשפה, א.ש.מ, איוורור מאולץ וכ'
אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 07.05.2026

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 26.06.2023)
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" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 54.96 בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.01.2024)
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 6 בגוש 6983 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש

מידע: 21-02437 רישוי: 24-0405 ת.בניין: 0179-008
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

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 להיתר

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.12.2022)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% בגין תוספת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון של קומות שוות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.59 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת מרחביה 6
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.
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	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. דגש על פח מרוג בחדר האשפה, א.ש.מ, איוורור מאולץ וכ'
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	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. ו.הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ז.היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#	התנאי
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, ממליצים על הבקשה.
ראובן לדיאנסקי: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
- תוספת עד 5% בגין תוספת מעלית;
- תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון של קומות שוות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.59 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת מרחביה 6
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.
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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן

#	תנאי
	ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. דגש על פח מרוג בחדר האשפה, א.ש.מ, איוורור מאולץ וכ'
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**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**אישור פיקוד העורף**
2	**הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).**
3	**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. ו.הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ז.היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.**
4	**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.**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.**
7	**אישור רשות הכבאות**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1451	**תאריך הגשה**	09/10/2024	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**מרחביה 19**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8985/4	**תיק בניין**	0179-019
מס' תב"ע	219, 44, 9004, 9028, 9086, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	**שטח המגרש**	206.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורמטיק השקעות בע"מ	ת.ד. 71777, מודיעין-מכבים-רעות 7177700
בעל זכות בנכס	יעקב מנור	החשמונאים 107, תל אביב - יפו 671332
בעל זכות בנכס	דפנה ויס	החשמונאים 107, תל אביב - יפו 6713321
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	דוד אסייג	ת.ד. 71777, מודיעין-מכבים-רעות 7177700

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת קרקע, למעט קיר בחזית לרחוב בעל ערך אדריכלי בתחום מרקם לשמירה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השניה, מעל מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן שתי קומות עם מסחר בקומת קרקע וסה"כ 2 יחידות דיור, המסומן במפרט להריסה למעט החזית הקדמית, המיועד למרקם לשמירה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בתיק הבניין לא נמצא כל היתר מקורי להקמת הבניין.
		07/08/1934	1362	היתר מילולי ותכנית חתומה להוספת קומה ב' עם 2 דירות הכוללים 4 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, כ"ח והמשך חדר מדרגות לגג.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י הבעלים והמבקש (מיופה כוח של החברה).
צורף מסמך של עסקת קומבינציה בין הבעלים והחברה.
לא התקבלו התנגדויות.

מידע: 02014-22 רישוי: 1451-24 ת.בניין: 019-0179

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי) מרקם לשמירה + תכנית צפון פלורנטין 4760 (מופקדת)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי	קדמי לרחוב מרחביה - 0 מ' + הבלטת מרפסות עד 1/3 מרוחב המדרכה.	0 מ' + מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה (כ-0.68 מ') בהתאם לתקנות.	
צדדיים	לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים.	0.5 מ'. (10%) מעבר לקו הבניין האחורי, פורסמה הקלה להקטנת קו הבניין האחורי. קו הבניין האחורי המוצע תואם את קו הבניין עפ"י התכנית המופקדת.
אחורי	5 מ' + הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40%) האחורי המותר לפי הנקבע בתקנות (פורסמה הקלה).	4.5 מ' + הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40%) האחורי המותר לפי הנקבע בתקנות (פורסם).	פורסמה הקלה להבלטת מרפסות עד 40% עבר לקו הבניין האחורי סטייה מהמופקדת: הקטנת המרווח בין המרפסת בחזית האחורית לגבול המגרש. המרווח שנותר 3 מ' במקום 4 מ' עפ"י התכנית המופקדת.
שטחים עיקריים לפי תב"ע:	192.5% משטח המגרש (206 מ"ר) המהווים 396.55 מ"ר שביניהם: 70% בקומת הקרקע 52.5% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית		פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות.
שטחי שרות ב-3 קומות בתחום תב"ע 44:	ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר - 3*20 קומות = 60 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות.	382.79 מ"ר + 3.36 מ"ר (משטח שירות) - סה"כ 386.15 מ"ר, בהתאם למותר. 63.36 מ"ר במקום 60 מ"ר. לכם יש להעביר 3.36 מ"ר לשטח העיקרי.	פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה.
מס' קומות	3 קומות (כולל קומת קרקע וקומת הביניים) הקומה העליונה צריכה להיות בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית - חתך צפון פלורנטין.	סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגה של 1.64 מ' לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה	2 קומות אך פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות בהתאם לתקנות. פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג.	
צפיפות עפ"י הנקבע בתכנית מופקדת	% 15 דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר). % 15 דירות בינונית 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 מ45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר.	יח"ד אחת ב-35.4 מ"ר. יח"ד אחת ב-71.86 מ"ר. 4 יח"ד ב-49.4 מ"ר בממוצע. סה"כ 6 יחידות דיור.	
שימושים עפ"י תכנית מופקדת	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל.	קומת קרקע - מסחר. קומה א' - משרדים. שאר הקומות - מגורים.	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.15 מ'	
תכסית קומת הקרקע עפ"י תכנית מופקדת	85%, כאשר 15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. תכסית קומת קרקע עפ"י המופקדת: 80%	62.8% שטח החלחול - מעל 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי.	
הוראות בינוי / תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים.	מוצעת גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים דרך לובי כניסה.	

בניה על הגג - תכנית ג1'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח הגג	65% משטח הגג	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הגג			
שטח הקומה העליונה	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה.	80% משטח הקומה שמתחתיה.	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב	1.64 מ'	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין ובניה במרחק של 1.64 מ' במקום 2 מ' בחזית קדמית לרחוב.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	4.5 מ'	
בינוי	דירות גג / חדר יציאה לגג. גישה לשטח משותף. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר.	חדר יציאה לגג. הגישה לשטח המשותף מוצעת באמצעות המשך חדר 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	ממ"מים למסחר / חדר אופניים / חדר משאבות / מאגר מים / שטח אחסון נלווה למסחר 2	
תכסית	עד 85%	71.7%	

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		

הערות נוספות:

מידע: 22-02014 רישוי: 24-1451 ת.בניין: 019-0179

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן רב לתיקון והשלמת המפרט.
2. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.
3. על הנכס חלה תכנית מס'4760 שהופקדה לאחרונה לאזור צפון פלורנטין. הבקשה תואמת את התכנית המופקדת, למעט בניית מרפסות בחריגה של עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' והקטנת המרווח הנותר עד לגבול המגרש ל-3 מ' במקום 4 מ' שפורסמה כהקלה מתוקף התקנות לתכנית הקיימת וכסטיה מהתכנית המופקדת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת שטח עיקרי בשיעור 6% משטח המגרש לטובת שיפור התכנון
2	תוספת שטחים עיקריים בשיעור 5% עבור תוספת 2 קומות בהקלה
3	ניוד זכויות בין הקומות
4	חריגה חלקית מנסיגות בקומת הגג ובנייה בקו 0 כלפי מעקה הגג בכיוון חזיתות קדמית, אחורית וצדית-דרומית
5	הוספת תחנת מעלית בתחום קומת הגג
6	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
7	בניה בתכסית של 85% משטח המגרש
8	חריגה מהגובה המותר לקומת הגג כך שגובה קומת הגג יהיה 3.2 מ', וללא חריגה מ-4.5 מ' המותרים ממפלס קומת הגג ועד למעקה הגג העליון
9	תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית
10	תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות המותרות
11	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.74 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
12	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
13	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
14	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:
15	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.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה רלוונטית מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע.
2	ההקלה אינה רלוונטית מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע.
3	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
4	ראה סעיף 11.
5	ההקלה אינה רלוונטית. ניתן לאשר את ההקלה להסדרת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
6	אין מדובר בקומה חלקית אלא רק קומות מלאות, לפיכך ההקלה אינה רלוונטית.
7	המבוקש קטן מ-80%, לפי התכנית המופקדת. לפיכך, ההקלה אינה רלוונטית.
8	אין מדובר בחריגה לפי ג1' , לפיכך ההקלה אינה רלוונטית.
9	ההקלה אינה רלוונטית מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע.
10	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין

#	התייחסות
	וניצול מלוא הזכויות.
11	יש טעות במלל ההקלה. מדובר בנסיגה של 1.64 ולא 1.74. ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.64 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 ניצול מיטבי של זכויות הבניה על הגג.
12	ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ', עד 40% לצורך רווחת הדיירים.
13	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת קו הבניין האחורי ב10%, לצורך תכנון מיטבי ומימוש זכויות. קו הבניין תואם את התכנית המופקדת.
14	בהתייחס להקלה מטה בגינה נעשה השלמת הפרסומים (לאור אי התאמה לתוכנית המופקדת) ניתנה חו"ד צוות התכנון כמפורט בסעיף 15.
15	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.

תאריך הודעה אחרונה: 05/08/2026 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 09.04.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.03.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-24/06/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-19/02/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה חדש, תוך שימור חזיתותיו הראשיות של המבנה בהתאם להחלטת ועדה השימור מס' 2102.
הבניה כוללת יחידות דיור 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 110.9 מ"ר שטח מסחרי ו-101.5 מ"ר משרדים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
8.60 מקומות חניה לרכב פרטי (6 למגורים, 2.18 למסחר ו-0.42 למשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
8 מקומות חניה לאופניים בשטח החצר הפנימית

חסר:
8.60 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים

חוות דעת:
1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה, בתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 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 (שאושרה 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.

המלצה:
1. לאור המפורט לעיל ובשלב הביניים עד לאישור 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-8.6 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 19.10.2025
מבנה מגורים חדש עם חזית מסחרית כ130 מ"ר
סומן חדר אשפה עם 6X360 ליטר כ"א ומכבש קרטונים

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.10.2025
תאום מידע מפורט:
==========
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו (2 עצי הדר , לא בוגרים)

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש וסביבתו קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 19.10.2025
התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.08.2023
עורך הבקשה הצהיר כי הפרוייקט מתוכנן מתוקף זכויות קיימות, ללא זכויות תמ"א 38.
המלצת התחנה היא לתת פטור

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון צפצפתי	5.00	14.00	3.00	שימור	1,004.00
2	ברכיטון צפצפתי	8.00	17.00	3.00	שימור	2,962.00
3	הדר הלימון	2.00	12.00	2.00	כריתה	
4	הדר התפוז	2.00	5.00	2.00	כריתה	
5	קרית הפקאן	14.00	36.00	5.00	שימור	5,567.00

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 21.09.2023)
חו''ד לתיק ורוד

21/09/2023
ו' תשרי תשפ"ד

מרחביה 19 - מבנה מרקם לשמירה
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבנייה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, מסמכי התיעוד, 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 בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזיתות הקדמיות המקוריות הקיימות במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין 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. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.

צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם לקומות הקיימות 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.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו באופן מוסווה ומוצנע 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. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית
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. אוורור 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/ אלומיניום- 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.
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 - 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 אריאל נחשוני 09.01.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.01.2024)
נדרש תאום לפני היתר
<u>חלקה 4 בגוש 8985 בבעלות פרטית .</u>

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות בגין שימוש במרפסות חורגות בפרויקט .

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.

<u>תנאי לקבלת 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 לאגף נכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 10.01.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף ובנייה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, וסה"כ 2 משרדים ו-6 יחידות דיור, בחריגה לתוכנית המופקדת שפורסמה לעניין הבלטת 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,
כולל ההקלות הבאות:
- ניוד זכויות בין הקומות,
- הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג,
- תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות המותרות,
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה40% מן המרווח המותר,
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר,
בהתאם להוראת סעיף (א)97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :

מידע: 02014-22 רישוי: 1451-24 ת.בניין: 019-0179
- 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.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, בשלב הביניים עד לאישור 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-8.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לכן, 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.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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).
2	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.

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
	ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
	ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
	ה. הממ"מ בקומת הקרקע ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מ במרתף לשימוש החדר כושר בלבד.
	ו. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: בקשה להריסת בניין קיים למעט קיר חזית, זה מרקם לשימור, משמרים חזיתות של הבניין, בקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, סך הכל 6 יחידות דיור.
ראובן לדיאנסקי: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף ובנייה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, וסה"כ 2 משרדים ו-6 יחידות דיור, בחריגה לתוכנית המופקדת שפורסמה לעניין הבלטת 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,
כולל ההקלות הבאות:
- ניוד זכויות בין הקומות,
- הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג,
- תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות המותרות,
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה40% מן המרווח המותר,
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר,
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.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, בשלב הביניים עד לאישור 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-8.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
לכן, 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.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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).
2	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 כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ בקומת הקרקע ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מ במרתף לשימוש החדר כושר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה

#	תנאי
	ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	**אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.**
4	**אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה**
5	**אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל**
6	**אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות**
7	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
8	**אישור רשות הכבאות**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0531	**תאריך הגשה**	22/06/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**וולפסון 46**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	9021/10	**תיק בניין**	0033-046
מס' תב"ע	156, 3844, 9139, תמ"א/1	**שטח המגרש**	350.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרור חשמלי מישה בע"מ	וולפסון 46, תל אביב - יפו 6604206
בעל זכות בנכס	קרור חשמלי מישה בע"מ	וולפסון 46, תל אביב - יפו 6604206
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוני אורליצקי	אלי כהן 25, רמת השרון 4721381

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

הבקשה הינה להקטנת תקן חניה ל-0 עבור היתר מס' 21-0626 שניתן להריסה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סך הכול 16 יחידות דיור, שבמסגרתו אושר פתרון להסדרת 19.5 מקומות החניה החסרים על ידי השתתפות בקרן חניה.

מצב קיים:

- **על המגרש בניין בבנייה מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור סך הכול 16 יחידות דיור (מתוכן דירת גג אחת).**
- **בהיתר אושר פתרון להסדרת 19.5 מקומות החניה החסרים לפי התקן, על ידי השתתפות בקרן חניה.**

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		85	15/05/1946	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המכיל 2 חנויות עם יציעים בקומת הקרקע, 2 מחסנים ודירה בת 3 חדרים. בקומות השנייה והשלישית דירה בת 4 חדרים בכל קומה, ובקומת הגג חדר כביסה.
18-1804	11/12/2018	21-0626	02/11/2021	היתר להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור סך הכול 16 יחידות דיור (מתוכן דירת גג אחת).

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-1344	23/09/2024	24-2468	29/10/2024	היתר להארכת תוקף היתר מס' 21-0626 שניתן ב-02/11/2021 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור סך הכול 16 יחידות דיור (מתוכן דירת גג אחת).

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 10 תתי-חלקות, אשר כולן בבעלות אחת והבקשה חתומה על ידי בעל הנכס.

הערות נוספות:

<u>בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי:</u>

- **סעיף 2ו' מתקנות החניה 2016 קובע: "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל".**
- **בהתאם להנחיות תיק המידע – המגרש כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית 156, ובחזית הפונה לכיוון צפון בייעוד שפ"פ על פי תכנית 3844. בשל מאפייני מגרש אלו, גישת כלי רכב פרטיים אל המגרש אסורה, וניתן להכיר במגרש כמצוי באזור סגור לתנועה כהגדרתו בסעיף 2ו' לתקנות החניה, ולקבוע תקן חניה 0.**

<u>המלצה:</u>

1. **להעביר לוועדה לאישור על פי תקנה 2ו' לתקנות החניה ("התקנת מקומות חניה").**
2. **להעביר לוועדה לאישור השבה של התשלום ששולם לקרן חניה בהיתר מס' 21-0626 עבור 19.5 מקומות חניה לרכב פרטי.**
3. **ההיתר הנ"ל ניתן להריסת הבנייה הקיימת במגרש לשם הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, והבניין נמצא בבנייה (לפי דיווח מחלקת הפיקוח). הבנייה הקיימת הוצגה להריסה במסגרת הבקשה הנדונה.**
4. **היות שההיתר המקורי, כמוזכר לעיל, אושר בוועדה המקומית, הבקשה מועברת לדיון בוועדה.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול דרישה לקרן חניה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בתיקון דרישת תקן.

תאריך הודעה אחרונה: 24/05/2026 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק

#	מתנגדים	נימוק
1	אילון כהן - הקונגרס 7, תל אביב - יפו 6604424	בתוקף סמכותי לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הריני להגיש את התנגדותי לבקשה להקלה בנכס הנ"ל, הכוללת ביטול דרישה לקרן חניה. להלן נימוקי ההתנגדות: 1. מעמד המתנגד וזיקה ישירה: אני בעל נכס סמוך הנמצא כעת בשלבי סיום בנייה. בכוונתי לאכלס את הנכס ולהתחיל להתגורר בו בתוך כחודשיים. לפיכך, לכל החלטה תכנונית בבניין הסמוך תהיה השפעה ישירה ומיידית על איכות חיי ועל יכולתי להשתמש בנכס שלי כמתוכנן. 2. מצוקת חניה אקוטית: כאדם שעובר להתגורר באזור (בגבול שכונות פלורנטין ונווה שאנן) ומחזיק ברכב פרטי, אני מודע היטב למצוקת החניה הקשה הקיימת ברחובות אלו. ביטול חובת התקנת חניות או ביטול התשלום לקרן חניה יגרום לכך שדיירי הבניין החדש יתפסו את מקומות החניה המועטים הקיימים במרחב הציבורי, ובכך יפגעו בזכותי הבסיסית למצוא חניה בקרבת ביתי. 3. פגיעה בהסתמכות: רכישת בניית הנכס שלי נעשתה מתוך הסתמכות על כך שפרויקטים חדשים בסביבה יעמדו בתקני החניה המחייבים או יתרמו לפתרונות חניה אזוריים דרך "קרן חניה". מתן הקלה גורפת בביטול דרישה זו מהווה פגיעה בלתי סבירה באינטרס של בעלי הנכסים הסמוכים. 4. העדר הצדקה תכנונית: דרישת קרן החניה נועדה בדיוק עבור אזורים צפופים אלו כדי לממן פתרונות חניה חלופיים. פטור מתשלום זה יותיר את השכונה ללא מענה הולם לעומס התחבורתי הגדל. לאור האמור, אבקש מהוועדה המקומית לדחות את הבקשה להקלה ולחייב את מבקשי ההקלה לעמוד בדרישות התכנוניות המקוריות, לטובת שמירה על מרקם החיים התקין בשכונה. בכבוד רב, אילון כהן

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה להקטנת תקן חניה נבחנה והומלצה על ידי מכון הרישוי. אין מדובר בהקלה אלא בשיקול דעת המוקנה לוועדה המקומית בהתאם לתקנה 2ו לתקנות החניה. זאת לאור קיומו של שפ"פ המונע גישת כלי רכב למגרש.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 12.07.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.07.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 27/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 27/01/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>

מידע: 25-01310 רישוי: 26-0531 ת.בניין: 046-0033
בקשה לתיקון דרישת תקן החניה על ידי הפעלת תקנה 2ו' והשבת התשלום ששולם לקרן חניה בהיתר מס' 21-0626, היות ולא קיימת גישה לכלי רכב למגרש.

<u>הבקשה המקורית כוללת:</u>
מבנה חדש בן 6 קומות ובהן 16 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר וכ-175 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ובמרתף.

<u>דרישת התקן בבקשה המקורית:</u>
19.5 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
16 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
16 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-8 בשטח הפיתוח)

<u>חסר:</u>
19.5 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים

<u>חוות דעת:</u>
1. סעיף 2ו' מתקנות חניה 2016 קובע "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל"
2. בהתאם להנחיות תיק המידע- המגרש כלול ביעוד איזור מסחרי עפ"י 156 ובחזית הפונה לכיוון צפון בייעוד שפ"פ עפ"י תכנית 3844. בשל מאפיני מגרש אלו, גישת כלי רכבים פרטיים אל המגרש אסורה וניתן להכיר במגרש כמצוי באזור סגור לתנועה כהגדרתו בסעיף 2ו בתקנות החניה ולקבוע לתקן חניה 0.

<u>המלצה:</u>
1. להעביר לוועדה לאישור תקנה 2ו לתקנות החניה "התקנות מקומות חניה"
2. להעביר לוועדה לאישור השבה של התשלום ששולם לקרן חניה בהיתר מס' 21-0626 עבור **19.5** מקומות חניה לרכב פרטי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 17.12.2025)
המבוקש בהליך בניה
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

1. בהתאם לנמסר בתיק המידע ולפי חוות דעת מכון הרישוי, לאשר הקטנת דרישת תקן חניה ל-0 עבור היתר מס' 21-0626 שניתן להריסה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת

מידע: 25-01310 רישוי: 26-0531 ת.בניין: 0033-046
הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סך הכול 16 יחידות דיור, שבמסגרתו אושר פתרון להסדרת 19.5 מקומות החניה החסרים על ידי השתתפות בקרן חניה, וזאת מתוקף סעיף 2ו' לתקנות החניה 2016 הקובע: "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל". המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית 156, ובחזית הפונה לכיוון צפון בייעוד שפ"פ על פי תכנית 3844. בשל מאפייני מגרש אלו, גישת כלי רכב פרטיים אל המגרש אסורה, וניתן להכיר במגרש כמצוי באזור סגור לתנועה כהגדרתו בסעיף 2ו' בתקנות החניה, ולקבוע תקן חניה 0.

2. **בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, לאשר השבה של התשלום ששולם לקרן חניה בהיתר מס' 21-0626 עבור 19.5 מקומות חניה לרכב פרטי.**
3. **לדחות את ההתנגדות, משום שהבקשה להקטנת תקן חניה נבחנה והומלצה על ידי מכון הרישוי מתוקף תקנה 2ו', ואין מדובר בהקלה אלא בתיקון דרישת התקן.**

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	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

איריס גלאי: זאת עוד בקשה שיש שם תוכנית מופקדת הממליצה על תקן 0, יש כאן חזית עם מרקם לשימור, לפי תקנה 2 ו' הוועדה רשאית להפחית מקום חנייה 1.
ראובן לדיאנסקי: מקטינים מכמה ל-0?
איריס גלאי: באזור שנקבע זה שיקול דעת ההפרטה הזאת?
איריס גלאי: 2 ו' באזור שנקבע על ידי מפקח התברואה, זה סגור לכלי רכב, המגרש הזה בייעוד מסחרי, חזית שפונה כלפי שפ"פ, כניסה של רכבים פרטיים אסורה לכניסה לפי תב"ע.
ראובן לדיאנסקי: זאת לא סגירה זמנית שבעוד שנתיים יכולים לפתוח?
איריס גלאי: לא, זה תב"ע. מדובר באזור סגור לתנועה. בתיק המידע אגף התנועה רשם, בשל מאפייני המגרש, הכניסה של רכבים למגרש אסורה.
ראובן לדיאנסקי: השאלה האם זה על פי תמרור או יש איזשהו מחסום קבוע שלא ניתן להורדה, אם יש מחסום פיזי ואין גישה, זה דבר אחד, אם יש משהו זמני.
איריס גלאי: אין לי תשובה כרגע, אפשר לבדוק את הנושא.
ראובן לדיאנסקי: יש בניין בוולפסון 46, בעצם על פי תקן מגיע לו 19.5 מקומות חנייה, אבל עכשיו בשל איזכור בתב"ע.

מידע: 25-01310 רישוי: 26-0531 ת.בניין: 0033-046
איריס גלאי: חוות דעת בעמוד 377, זה מידע שניתן בהתאם להנחיות תיק המידע. המגרש הזה בגלל המורכבות שלו, מדובר באיזור מסחרי ויש לו חזית לשפ"פ שמוגדר ב-3844.
ראובן לדיאנסקי: על פי אגף התנועה מתבסס, על הנחייה, על מדיניות, אני רואה בתמונות שהכביש חסום.
אודי כרמלי: 2 ו', יש כאן חוות דעת, שהתרגום שלו הוא מקצועי, ברגע שאתה נותן חוות דעת שהמקום לא נגיש לכלי רכב אתה יכול להפעיל את 2 ו'.
ראובן לדיאנסקי: כרגע אני רואה בתמונות שאין גישה לרכב, אבל השאלה אם זה הגבלת גישה על בסיס תמרור, או הגבלה על ידי בסיס חסימה פיזית. אם זה משהו שהוא פנימי ומתבסס על חוות דעת מקצועית, אבל בואו נשאיר שם 2 מקומות חנייה לנכים.
אודי כרמלי: רגע יש פתרון לנכים, יש כאן חניון ציבורי שלנו, אחוזות חוף, "שוק עלייה".
ראובן לדיאנסקי: קיבלנו את ההסבר, מקבלים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. **בהתאם לנמסר בתיק המידע ולפי חוות דעת מכון הרישוי, לאשר הקטנת דרישת תקן חניה ל-0 עבור היתר מס' 21-0626 שניתן להריסה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סך הכול 16 יחידות דיור, שבמסגרתו אושר פתרון להסדרת 19.5 מקומות החניה החסרים על ידי השתתפות בקרן חניה, וזאת מתוקף סעיף 2ו' לתקנות החניה 2016 הקובע: "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל". המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית 156, ובחזית הפונה לכיוון צפון בייעוד שפ"פ על פי תכנית 3844. בשל מאפייני מגרש אלו, גישת כלי רכב פרטיים אל המגרש אסורה, וניתן להכיר במגרש כמצוי באזור סגור לתנועה כהגדרתו בסעיף 2ו' בתקנות החניה, ולקבוע תקן חניה 0.**
2. **בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, לאשר השבה של התשלום ששולם לקרן חניה בהיתר מס' 21-0626 עבור 19.5 מקומות חניה לרכב פרטי.**
3. **לדחות את ההתנגדות, משום שהבקשה להקטנת תקן חניה נבחנה והומלצה על ידי מכון הרישוי מתוקף תקנה 2ו', ואין מדובר בהקלה אלא בתיקון דרישת התקן.**

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	25-0511	**תאריך הגשה**	06/03/2025	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**לוינסקי 81**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	8944/16	**תיק בניין**	0035-081
מס' תב"ע	219, 287, 44, 661, 9004, 9086, 9139, אף, ע1, תמ"א3/38, תת"ל/70א	**שטח המגרש**	379.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורית בכר	פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128
בעל זכות בנכס	שחר נעמן	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	אייל נעמן טל	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	שירי מיודובניק	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	לישי קצב וינשטוק	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	סמילה יעקב ריבל	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	אורית בכר	פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128
בעל זכות בנכס	שאול עיני	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	שלמה בכר	בת חן 4, תל אביב - יפו 6993462
בעל זכות בנכס	יצחק איגץ גולומבק	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
בעל זכות בנכס	דניאל בורקובסקי	לוינסקי 81, תל אביב - יפו 6605110
עורך ראשי	אורי מיליק	יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

חיזוק, שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים ומסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב (עם יציעים), 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, עם 7 יח"ד, הכוללים:

- **הריסת הבנייה החלקית על הגג, הוספת 2 קומות חדשות ובנייה חלקית על הגג עם 5 יח"ד חדשות.**
- **חיזוק הבניין הקיים באמצעות מערכת קירות חיצוניים הצמודה לו והתקנת מעלית במרווח הצדדי בבליטה מדופן הבניין לכל גובהו.**
- **שינויים בחדר המדרגות המשותף, תוך צירוף חלקים משטחי הדירות או המסחר הסמוכים אליו לצורך התקנת המעלית.**
- **שינויים בדירות הקיימות: סגירת גזוזטראות בחזיתות הצדדיות והאחוריות, והגדלת גזוזטראות קיימות כלפי חזית הרחוב.**
- **חפירת בור בעורף המגרש לצורך הקמת מאגר מים בשטח של 7 מ"ר.**

<u>לאחר השינויים והתוספות, מוצע בניין מגורים ומסחר עם יציעים בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג. בסך הכול 12 יח"ד (5 יח"ד חדשות בנוסף ל-7 יח"ד קיימות).</u>

***לא מוצע פתרון מיגון כלשהו עבור הדירות הקיימות, ואילו הדירות החדשות מוצעות עם שיפור מיגון.**

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים ומסחר במחצית הקדמית של קומת הקרקע (עם יציעים), בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, בסך הכול 7 יח"ד.
הבניין אושר בהיתר משנת 1946 עם יציעים מעל שטחי המסחר בקומת הקרקע ומדרגות פנימיות מקשרות ביניהם, ללא גישה ליציעים מתוך חדר המדרגות המשותף שבקומת הביניים. כמו כן, הדירות אושרו עם גזוזטראות מקורות ופתוחות בצד המזרחי של הבניין, המגיעות עד גבולות המגרש. אולם, במפרט ההגשה הבניין סומן כבנוי בסטייה להיתר, <u>לרבות סידור כניסה נפרדת למפלס היציעים מתוך חדר המדרגות המשותף בקומת הביניים</u>, וכן סגירת המרפסות בחריגה של כ-0.30 מ' מגבול המגרש, בתחום המגרש השכן.

<u>בתאריך 06/08/2024 התקבלה חו"ד קונסטרוקציה:</u>

"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, הכוללת דרישות שיש להתייחס אליהן בהגשת בקרה הנדסית שלב ב':
הנדון: בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 – לוינסקי 81, גוש: 8944, חלקה: 16 – אישור לדיון בוועדה.
החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 24/07/2024. המבקשת היא אורית בכר. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר. מדובר בבניין קיים בן 4 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות מעליהן, כשהעליונה נסוגה. הקבצים שהתקבלו כוללים: דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת 'איי די מערכות הנדסה', וכן צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד 'זליו דיאמנדי'.
בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38, ואבקש להודיעכם כי:בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש). 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 לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.
לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38."

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		112	28/05/1946	היתר להקמת בניין מגורים, הכולל מסחר בקומת הקרקע ויציעים מעליו, עם מדרגות פנימיות המקשרות ביניהם. הבניין בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, ובסך הכול 7 יח"ד.
		425	13/11/1946	היתר לשינויים פנימיים וחיצוניים ביחס להיתר מס' 112.
		523	23/01/1959	היתר להרחבת דירת מגורים קיימת בקומת הגג, כולל שינויים פנימיים.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 10 תתי-חלקות. הבקשה חתומה על ידי 80% מבעלי הזכויות בנכס. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע אף + 44 + 219 + תמ"א3/38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים עפ"י תמ"א 38	תוספת של 13 מ"ר עבור הרחבת יח"ד קיימת + ממ"ד סה"כ 25 מ"ר ליח"ד;	התכנון כולל צירוף של שטחי המרפסות בדירות עורפיות לשטח העיקרי של הדירות תוך סגירתן בבנייה קשיחה, כאשר שטחן לא חושב במניין הזכויות בהיתר. כלומר, הבקשה מהווה הגדלת השטח העיקרי של הדירות כתוצאה מכך בכ-7 מ"ר, אך הנ"ל לא הוצג בחישוב כתוספת אלא כמצב קיים. עבור דירות קיימות לא ניתן פתרון מיגון כלל.	הבקשה מהווה הגדלת הדירות הקיימות, אך הוגשה ללא התייחסות מפורטת לכך בחישוב השטחים.
		הבקשה מהווה השלמת קומת ביניים לקומה טיפוסית אך הוגשה ללא התייחסות לכך.	הבקשה הוגשה ללא התייחסות להפיכת קומת ביניים לקומה רגילה.
	2 קומות נוספות מכח תמ"א 38 בהיקף קומה טיפוסית מורחבת;	תוספת 2 קומות חדשות מכוח תמ"א 38, בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת עם 2 דירות בקומה, כל אחת עם שיפור מיגון.	תוספת קומות פורסמה.
קווי בניין	קדמי -כלפי חזית לרחוב לוינסקי- 4 מ';	4 מ' כלפי חזית הרחוב בהתאם לקיים, וכן הגדלת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות בבליטה של עד 1.4 מ' מקו הבניין הקדמי המותר (לפי מדידה גרפית, ללא סימון מידה במפרט).	הבלטת המרפסות, שתוכננה בהמשך לקיים בחריגה של 1.4 מ' (לפי מדידה גרפית), לא פורסמה כהקלה.
	לצדדים- 2.5 מ' למגרש צר;	הבניין בצידו המערבי אושר בהיתר בחריגה של 0.8 מ' מקו הבניין המותר, ובצידו המזרחי בחריגה של כ-0.4 מ' מקו הבניין המותר. הבקשה כוללת תוספת של מערכת חיזוק בצמוד לקירות הקיימים, בהתאם למדיניות הוועדה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		יחד עם זאת, הבקשה כוללת אישור למרפסות שנבנו בסטייה מההיתר בבליטה של עד 0.30 מ' לתחום המגרש השכן ונסגרו בפועל בצורה לא אחידה בתחום מגרש השכן, בגדר סטייה ניכרת. הקומות החדשות לצדדים מוצעות בהמשך לקיים, באותה חריגה מקווי הבניין אשר פורסמה כנדרשת לצורך חיזוק הבניין הקיים.	בניית מרפסות מקורות וסגורות בצורה לא אחידה עם העמודים בתחום מגרש השכן ללא היתר, מהווה סטייה ניכרת.
	לאחור- 5 מ';	הבקשה מהווה חיזוק בניין קיים באמצעות תוספת מערכת חיזוק בחריגה מקו הבניין האחורי המותר, בהתאם לתמריצים של תמ"א 38.	הקטנת קווי הבניין בהתאם לתמריצים מתוקף תמ"א 38 פורסמה.
מספר קומות לפי תמ"א ומדיניות הוועדה	לפי תמ"א ומדיניות הוועדה, ניתן להתיר תוספת של 2 קומות טיפוסיות מעל הקיים.	הבקשה כוללת הריסת בנייה חלקית על הגג (קומה חמישית) ותוספת 2 קומות טיפוסיות מעל 4 קומות קיימות. סה"כ 6 קומות (לא כולל קומת גג).	תוספת 2 הקומות פורסמה מכוח תמ"א 38.
צפיפות עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38	שטח דירה מינימלי (עיקרי + שירות) 50 מ"ר.	שטח דירה מינימלי 55 מ"ר; ממוצע יח"ד 62 מ"ר, בהתאם לקיים בקומה טיפוסית.	

בניה על הגג ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	שטח מבנים נוספים כנ"ל, (לא נכלל בזה מגדל של חדר מדרגות), לא יעלה על 33% משטח הבנין המותר על המגרש או משטח הגג, הכל לפי השטח הקטן יותר.	177 מ"ר - בנוי; 283 מ"ר - שטח הגג; 62% - לא עומד בדרישות;	לא הוצג במפרט; נבדק גרפית;
גובה	גובה מבנה נוסף כזה יהיה לא פחות מ 2.75 מטר.	4.72 מ';	
נסיגות	מבנים נוספים כנ"ל יורחקו מקוי הבנין החזיתי, הצדדי והאחורי בהתאם להוראות המהנדס העירוני והחלטתו	לא הוצג במפרט;	לא ניתן לבחון מרחבית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תהיה נתונה לערעור בפני הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.		

הערות נוספות:

1. **הבקשה מהווה אישור לבניית המרפסות בצורה לא אחידה, עם תוספת העמודים שנעשתה בפועל ללא היתר במרווח הצדדי המזרחי, בבליטה של כ-0.30 מ' לתחום מגרש השכן – המהווה סטייה ניכרת. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה, אך הוא מסר שאין באפשרותו לתקן.**
2. **הבקשה כוללת שינויים והתערבות בכל הדירות הקיימות ומצריכה את הסדרת הבנייה שבוצעה בסטייה מההיתר, לרבות שינויים לטובת חדר המדרגות המשותף, וכן הגדלה של מרפסות קיימות כלפי החזית לרחוב וסגירת המרפסות לצד הבניין, כמפורט לעיל. אולם, הבקשה הוגשה ללא התייחסות מלאה לכל החריגות וללא הסכמת כל בעלי העניין. כמו כן, לא ניתן פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות כלל. בתוכנית שהוגשה ואושרה על ידי פיקוד העורף, הדירות הקיימות הוצגו בצבע ללא שינויים ביחס להיתר (בניגוד למצב בפועל), ואין כל אינדיקציה לשינויים שבוצעו ללא היתר כאמור לעיל.**
3. **בהיתר המקורי, הבניין אושר עם 2 דירות בקומה. הדירות אושרו עם גזוזטראות פתוחות שבפועל נסגרו בבנייה קשיחה (כהמשך לקיר הבניין) ושטחן צורף לשטח העיקרי של הדירה, וזאת מבלי ששטח זה חושב במניין הזכויות בהיתר. בכל מקרה, מדובר בתוספת שטח של עד 13 מ"ר לדירה שלא הוצגה במפרט.**
4. **הדירות בחזית לרחוב אושרו עם גזוזטראות מקורות, אשר מוצע להגדילן במפרט באותה חריגה של 40% מקו הבניין הקדמי המותר, אשר לא פורסמה.**
5. **לעניין הבנייה על הגג: בתוכנית "F" החלה על המגרש, בסעיף 21 נאמר: "תורשה הקמת מבנים נוספים לצורכי מגורים מעל לגגות של בניינים בני 3 קומות בנויים...". במסגרת תיק המידע נמסר כי על פי סעיף 4(ב) בתוכנית 661: "הוספת סעיף משנה 21(ז) – לא תורשה תוספת בנייה כזאת בבניינים המשמשים לצורכי מסחר, מלאכה, תעשייה או משרדים". דהיינו, בבניינים בעלי שימושים אלו, לא ניתן יהיה לאשר בנייה על הגג בבניינים בנויים בני 3 קומות. עם זאת, מבדיקת היתר הבנייה של הבניין (היתר מס' 112) עולה כי הגבלה זו איננה רלוונטית במקרה הנדון. על פי ההיתר, מדובר בבניין למגורים (הכולל מסחר בקומת הקרקע), ללא קשר לשימושים שהיו בבניין בפועל. מאחר שסיווג הבניין על פי ההיתר הוא למגורים, סעיף 21(ז) בתוכנית 661 אינו חל עליו, ולפיכך ניתן לאשר בנייה על הגג מתוקף תוכנית ג/1.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 11 יח"ד
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.5 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מערב
5	הקטנת קו בניין צדדי מ 2.5 עד 1.8 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
6	הקטנת קו בניין צדדי מ 2.5 עד 1.1 מ' עבור מעלית בכיוון מזרח
7	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4.2 מ' עבור מרכיבי חיזוק בלבד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38.
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38.
3	ניתן לאשר לשיפור התכנון.
4	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38.
5	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38.
6	ניתן לאשר לשיפור התכנון.
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 03/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 01.09.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 04.08.2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
תוספת של 5 יחידות דיור למבנה מגורים קיים, בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
5 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
5 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
5 מקומות חניה לאופניים בפיתוח

<u>חסר:</u>
5 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
היות והבקשה לתוספת למבנה קיים עם חזית מסחרית - לא ניתן לתכנן את החניות הנדרשות למילוי דרישת התקן.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 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 04.08.2026

תוספת קומות למבנה מגורים קיים סה"כ 11 יח"ד וכ100 מ"ר מסחר
סומן מסתור אשפה עם 4X360 ליטר כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 04.08.2026
תאום מידע מפורט:
==========
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ אחד לכריתה, אחד לשימור , אחד להעתקה בתחומי המגרש (זית) ואחד לא בקרטריון עץ בוגר.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3,391 ₪.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,391 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיים עץ אחד המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.07.2025
נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המחוזקים מה24/11/24.
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 04.08.2026

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.08.2024

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	15.00	55.00	15.00	שימור	11,398.00
2	אזדרכת מצויה	15.00	30.00	10.00	כריתה	3,391.00
3	הדר החושחש	4.00	13.00	2.00	כריתה	
4	זית אירופי	6.00	11.00	4.00	העתקה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 09.08.2026)
המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.08.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 25.11.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 16 בגוש 8944 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. סומן זיקת הנאה בחתכים וחזיתות.

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.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 07.08.2024)
פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים ומסחר, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, שכן:

- **מהווה אישור לבניית המרפסות בצורה לא אחידה עם תוספת העמודים כפי שבוצע בפועל ללא היתר במרווח הצדדי המזרחי בבליטה של כ-0.30 מ' לתחום מגרש השכן בגדר סטייה ניכרת.**
- **הבקשה כוללת שינויים בכל הדירות, המהווים שינויים ברכוש פרטי, ללא הסכמת כל הבעלים ולפיכך אין תימוכין קנייניים לבקשה.**
- **הדירות הקיימות אושרו בהיתר עם גזוזטראות פתוחות שבפועל נסגרו בבנייה קשיחה בהמשך לדופן הבניין ושטחן צורף לשטח העיקרי של הדירה, אך הנ"ל לא מצא ביטוי במפרט ובחישוב השטחים, והבקשה הוגשה ללא הצגת כל השינויים שבוצעו בבניין בסטייה להיתר ולא ניתן פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות כלל, כאשר ממדי המגרש מאפשרים זאת.**
- **הבקשה כוללת הגדלת מרפסות קיימות כלפי חזית הרחוב באותה בליטה של 1.40 מ' מקו הבניין הקדמי המותר (על פי מדידה גרפית כאשר לא הוגשה מידת הבליטה במפרט), וחריגה לא פורסמה כהקלה.**
- **הבקשה הוגשה עם פרסום שאינו משקף באופן מלא את מהות הבקשה.**
- **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.**

ההחלטה: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים ומסחר, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, שכן:

- **מהווה אישור לבניית המרפסות בצורה לא אחידה עם תוספת העמודים כפי שבוצע בפועל ללא היתר במרווח הצדדי המזרחי בבליטה של כ-0.30 מ' לתחום מגרש השכן בגדר סטייה ניכרת.**
- **הבקשה כוללת שינויים בכל הדירות, המהווים שינויים ברכוש פרטי, ללא הסכמת כל הבעלים ולפיכך אין תימוכין קנייניים לבקשה.**
- **הדירות הקיימות אושרו בהיתר עם גזוזטראות פתוחות שבפועל נסגרו בבנייה קשיחה בהמשך לדופן הבניין ושטחן צורף לשטח העיקרי של הדירה, אך הנ"ל לא מצא ביטוי במפרט ובחישוב השטחים, והבקשה הוגשה ללא הצגת כל השינויים שבוצעו בבניין בסטייה להיתר ולא ניתן פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות כלל, כאשר ממדי המגרש מאפשרים זאת.**
- **הבקשה כוללת הגדלת מרפסות קיימות כלפי חזית הרחוב באותה בליטה של 1.40 מ' מקו הבניין הקדמי המותר (על פי מדידה גרפית כאשר לא הוגשה מידת הבליטה במפרט), וחריגה לא פורסמה כהקלה.**
- **הבקשה הוגשה עם פרסום שאינו משקף באופן מלא את מהות הבקשה.**
- **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1398	**תאריך הגשה**	01/10/2024	**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	**פרץ י ל 9**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	8941/25	**תיק בניין**	0036-009
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9004, 9086, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	**שטח המגרש**	360.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבנר טפר בניינים בע"מ	גרוזנברג 6, תל אביב - יפו 6581107
בעל זכות בנכס	אריאל אריה גבאי	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	אמיר אברהם ויזר	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	רון עידית פרופטה אידה	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	שרון צוקרמן	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	מנחם כהן	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	יחזקאל קר	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	ניצה ארוילי	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	ישראל ליבל	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	מיכאל יחיאלי	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
בעל זכות בנכס	סמדר יחיאלי	פרץ י ל 9, תל אביב - יפו 6685309
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	רם טפר	שמעון בן שטח 6א, תל אביב - יפו 6802006

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

הריסת בניין קיים למסחר ומגורים בן 3 קומות, מעל מרתף, עם 7 יחידות דיור והקמת בניין חדש מתוקף תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על גג מעל 2 קומות מרתף משותף עם בניין במגרש השכן (בקשה להקמתו הוגשה במקביל), עבור 16 יחידות דיור.

***הבניין מתוכנן בחלקו בקיר משותף ובחלקו - עם חדר מדרגות משותף בזיקת הנאה עם הבניין החדש במגרש השכן ממזרח (מס' 26, בכתובת י.ל. פרץ 11) שבקשה להקמתו (מס' 24-1397) הוגשה במקביל עם מרתף משותף ביניהם.**

מצב קיים:

על הנכס קיים בניין למסחר ומגורים, בן 3 קומות, חדר יציאה לגג ומרתף משותף, הכולל 2 יחידות מסחריות בקרקע ו-7 יח"ד סה"כ המבוקשים להריסה מכוח תמ"א 38.

*** ב- 16/11/2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת בקשה 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 ערן שילר מתאריך 13.11.23, 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	תיאור
		499	10/11/1949	הקמת מבנה מסחר ומגורים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג ומרתף משותף, הכולל 2 יחידות מסחריות בקרקע, עבור 6 יח"ד סה"כ.
		896	29/11/1950	תוספת יחידת דיור חלקית בקומת הגג עבור מבנה מסחר ומגורים קיים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג ומרתף משותף, הכולל 2 יחידות מסחריות בקרקע ו7 יח"ד סה"כ.
24-1397	2024			בקשה בחלקה הגובלת ממזרח להריסת בניין קיים למגורים ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף משותף עם הנדון , עבור 16 יחידות דיור , בקיר משותף לשם סידור חדר מדרגות משותף בזיקת הנאה בין המגרשים.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת, הבקשה חתומה ע"י 7 בעלי זכויות מתוך 9 בעלי זכויות המהוות 77%.
לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'.

התאמה לתב"ע 156 מסחרי 2 + 219 + 44 + 9004 + 9139 + תמ"א3/38/א - שכונת נווה שאנן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים (ללא ג/1)	לפי תב"ע: 177.5% משטח מגרש של 360 מ"ר לפי חישוב של 50% בקומת קרקע עם מגורים ו- 45% בקומה טיפוסית (2 קומות)+ 37.5% (ק. ביניים) שמהווה 639 מ"ר. לפי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 154.7 מ"ר +2* 13 = 180.7 מ"ר 3 * 180.7 מ"ר = 542.1 מ"ר. 13 מ"ר * 15 יח"ד = 195 מ"ר.		- מתן זכויות (תמריצים) מתוקף תמ"א 38 פורסמה והבקשה תואמת לכך. הקלות שפורסמו בגין הקלות אינן רלוונטיות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ תמ"א: 542.1 מ"ר +195 מ"ר = 737.1 מ"ר סה"כ תב"ע + תמ"א 38: 737.1 מ"ר + 639 מ"ר= 1369 מ"ר;	837.84 מ"ר;	
שטחי שירות	עבור 4 קומות מכוח תב"ע: 30% מהשטח העיקרי המותר (251.35 מ"ר) + ממ"דים לפי הדרוש על פי התקנות עבור 15 יח"ד (180 מ"ר) סה"כ 371.7 מ"ר.	169.03 מ"ר+ ממ"דים 195.38 מ"ר=364.41 מ"ר.	
קווי בניין	קדמי דרומי לרח' י.ל. פרץ 3 מ'; צדדי מערבי 3 מ'; צדדי מזרחי 3 מ' או בניה בקיר משותף (ע"פ המותר ממדיניות 9139); אחורי 5 מ';	3 מ + מרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין המותר לפי הנקבע בתקנות ; 3 מ'; בניה בקיר משותף; 5 מ'+ הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40% מהמרווח המותר לפי הנקבע בתקנות (פורסם).	3 מ' עם מעבר חופשי בחזית כזיקת הנאה לציבור. הבלטת מרפסות פורסמה כהקלה לפי הנקבע בתקנות.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 15 יח"ד= 180 מ"ר סה"כ; עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	122.54 מ"ר עבור 10 מרפסות; עיצוב: בהתאם למותר.	
מספר קומות (ללא ג/1)	לפי תב"ע: 4 קומות (כולל קומת ביניים) לפי תמ"א 38 : 2 קומות סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6 קומות.	6 קומות מלאות.	-תוספת 2 קומות פורסמה בהתאם להוראות תמ"א 38 - פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים לשם הפיכתה לקומה טיפוסית והעברת הזכויות בין הקומות לשם כך.
צפיפות (לא כולל	על פי החלטת הוועדה שטח דירה מינימאלי של לפחות 50	שטח הדירות בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ג/1)	מ"ר (כולל ממ"ד) סה"כ מותר 16 יח"ד.	15 יח"ד.	
שימושים	מסחר בקומת הקרקע בהתאם לרשימת השימושים המותרים באזור מסחרי 2 לפי תכנית 44 כאשר מרבית שטח קומת הקרקע ישמש למסחר. בקומות עליונות: מגורים.	2 יחידות מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ומגורים בשאר שטח הבניין.	
גובה קומות	קומת קרקע למסחר: 4.5 מ' מקסימום; קומה טיפוסית : 3.5 מ' ברוטו.	קומת קרקע: 4.5 מ'; קומה טיפוסית: עד- 3.5 מ' ברוטו.	
בניה בקיר משותף (מדיניות 9139)	רוחב חזית משותפת לא עולה על 28 מ'; בדופן הארוכה של שתי החלקות; יתאפשר גרעין משותף וריכוז מערכות הבניין; ריכוז מתקני אשפה וגז למרחב תפעולי אחד כאשר החזית הצידית השנייה פנויה; מרתף משותף כולל כניסה משותפת למרתף (במסלול הקלה); מעוצבים כיחידה אדריכלית אחת;	16.9 מ' בהתאם למותר; הדופן המשותפת הינה הארוכה בהתאם למותר; גרעין משותף המכיל חדר מדרגות ושתי מעליות. פירים טכניים משותפים; מתקני גז אשפה ומים ממוקמים במרווח הצידי מערבי .כאשר חזית צידית מזרחית פנויה ממערכות; מרתף משותף הכולל רמפת כניסה במרווח הצידי, מזרחי; המבנים מעוצבים כיחידה אדריכלית אחת בהתאם למותר;	פורסמה הקלה בגין מרתף משותף ל-2 מגרשים יחד עם זיקת הנאה בין חלקי המרתף בתחום בין המגרשים.

בניה על הגג - ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% בבנייה בו זמנית	125.96 מ"ר = 61%	- לא הוצג חישוב. נמדד גרפית.
שטח יח"ד	80 מ"ר מינימום;	110 מ"ר בהתאם למותר;	
גובה:	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון; כגובה קומה טיפוסית (2.95מ') אך לא יעלה על 3.00 מ' ,	4.80 מ' כולל מעקה גג עליון; 2.95 מ';	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כלומר: 2.95 מ';		
בינוי	גישה לשטח משותף, מערכת סולארית לכל יח"ד;	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו , הוצגו מערכת סולריות;	
נסיגות	2 מטר לחזית קדמית; 1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית לרח' י.ל. פרץ: 8.05 מ' בהתאם למותר; ללא נסיגה לשאר החזיתות.	- ללא נסיגה, ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון בסמכות מהנדס העיר.
פרגולה	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר;	24 מ"ר בהתאם למותר; לחזית קדמית לרח' י.ל. פרץ;	

בנייה תת קרקעית - ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות;	2 קומות מרתף משותפים עם הבניין השכן בזיקת הנאה.	פורסמה הקלה עבור סידור מרתפים משותפים עם בניין השכן בזיקת הנאה.
תכסית	85% משטח המגרש השווה ל 306 מ"ר;	274 מ"ר המהווים 76%;	- לא הוצג חישוב, נמדד גרפית.
חלחול	15%;	17%;	
גובה	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין.	קומה (-1) 4.00 מ' קומה (-2) 3.70 מ'	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת המרתף (-2): חניות; בקומת המרתף (-1): חניות;	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בריכות שחיה	X		הבקשה אינה כוללת בריכת שיחה , אלא 2 ג'קוזי במידות כ- 1.60X 2.40 (לפי מדידה גרפית) במפלס בניה על הגג כלפי חזית לרחוב בהתאם למותר.

הערות נוספות:

1. **הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, לרבות הצגת חישוב שטחים, אי-הצגה ברורה של חומרי גמר, ג'קוזי וכדומה.**
2. **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה, וניתן זמן לתיקון המפרט.**
3. **ההתייחסות ניתנה למפרט המתוקן שהוגש בהתאם לנדרש.**
4. **לא סומן תחום זיקת הנאה בשטחים משותפים עם הבניין במגרש השכן, שאותה ניתן לקבוע כתנאי טכני.**

מידע: 22-00679 רישוי: 1398-24 ת.בניין: 0036-009

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת מרתף בזיקת הנאה בין שתי חלקות בגבול משותף
2	הקמת בריכת שחיה על הגג העליון של המבנה
3	תוספת 2.5 קומות מתקוף תמ"א 38 על תיקוניה והקמת מבנה עם סה"כ 6.65 קומות על קרקעיות
4	תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
5	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש לצורך הוספת מעלית
6	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור הדיור
7	ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
8	ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
9	הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה
10	ביטול נסיגת קומת הגג ממעקה הגג בחזיתות הצדיות (מזרחית ומעקבית) במקום 1.2 המותרים
11	אי- נסיגה בקומת הגג ממעקה הגג האחורי במקום ה-2 מ' המותרים
12	הבלטת מרפסות קדמיות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר
13	הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר
14	הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית
15	הקלה לבנית הפרגולה מבטון
16	ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה לקו מתע"ן.
17	תוספת שטחים מתקוף תמ"א 38

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לצורך מעבר משותף בין החלקות.
2	אין מדובר בהקלה, שכן הג'קוזי מסווג כמתקן טכני ואינו מהווה חריגה מהוראות התכנית.
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
4	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
5	ההקלה לא רלוונטית שכן הבניה מוצעת בהתאם לשטחים המותרים עפ"י תב"ע+תמ"א.
6	ההקלה לא רלוונטית שכן הבניה מוצעת בהתאם לשטחים המותרים עפ"י תב"ע+תמ"א.
7	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
8	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
9	הקלה לא רלוונטית - גובה קומת הגג המבוקש 2.95 מ' ובהתאם להוראות תכנית ג/1.
10	הקלה לא רלוונטית - מאחר וביטול הנסיגה בקומת הגג מהחזיתות הצידיות ניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות תכנית ג/1.
11	ההקלה איננה רלוונטית שכן עפ"י תכנית ג/1 לא נדרשת נסיגה בחזית האחורית.
12	ההקלה איננה רלוונטית- שכן מבוקשת הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי , המותרת עפ"י התקנות.
13	ניתן לאשר את ההקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ לשם תכנון מיטבי לבניין חדש.
14	הקלה לא רלוונטית - מאחר וביטול הנסיגה בקומת הגג מהחזיתות הצידיות ניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות תכנית ג/1.
15	הקלה לא רלוונטית - הבקשה להקלה לבניית פרגולה מבטון אינה נדרשת, שכן הוראות תכנית ג'1 אינן אוסרות על שימוש בחומר זה, ואף מתירות התאמה לחומרי הגמר של הבניין.
16	ניתן לאשר את ההקלה ראה חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
17	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 17/06/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עדי צביקל - הגדוד העברי 6, תל אביב - יפו 6685106	התנגדותי מתייחסת לשני הנושאים הבאים: 1.ביטול נסיגת קומת הגג ממעקה הגג האחורי (במקום נסיגה של 2 מ') 2. הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר. לאור העובדה שהנכס שלנו בנוי (בהתאם להיתר בניה מקורי משנות ה30) במרחק של 1.68 מ' בלבד מגבול המגרש האחורי הרי שיש בכך משום פגיעה משמעותית. הקרבה היתרה הקיימת ממילא היא הסיבה לקביעות בדבר נסיגה ובתנאים הקיימים בנכס לא הגיוני להקל בכך. אבקש מהועדה גם לתת את הדעת על הבניה הסמוכה וחפירת מרתפים ולוודא שלא יגרם נזק לבנין בזמן הבניה.

#	מתנגדים	נימוק
2	רות וילנצ'יק - בצלאל 10, תל אביב - יפו 6468310	הגשת התנגדות לבקשה להקלה עפ"י סעיף 149 לחוק התו"ב תיק בניין : 0036-009, הגשה מקוונת: 28309 גוש חלקה 8941 25 כתובת: פרץ י.ל. 9, תל אביב מתנגדים: רות וילנצ'יק מרחוב בצלאל 10, תל אביב סטטוס דירת המתנגד: בעלות מרחק דירות המתנגד לבניה המבוקשת: מגרש צמוד בחזית אחורית פרטי בא כח המתנגדים: ללא נימוקי ההתנגדות: ההתנגדות מתייחסת לשלושה סעיפים בבקשה להקלות: סעיף 5 מבקש תוספת שטחים בשיעור 6% משטח המגרש לצורך שיפור הדיור. סעיף 6 בבקשות להקלה מבקש ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה. דהיינו יש כאן בקשה כפולה לתוספת שטחים, לה אני מתנגדת. התוספת המבוקשת חורגת מהוראות תמ"א 38 והוראות התב"ע הרלוונטית. סעיף 10 בבקשות להקלות מבקש אי נסיגה בקומת הגג ממעקה הגג האחורי, במקום ה- 2 מטר המותרים. הנכס שבבעלותי, הנמצא ברחוב הגדוד העברי 6, תל אביב, גובל עם החזית האחורית של המגרש שלגביו מבוקשת ההקלה. עפ"י היתר הבניה המקורי של הנכס שבבעלותי הבניין בנוי במרחק של 1.68 מטר מגבול המגרש האחורי (פרץ י.ל. 9 תל אביב) . אני מתנגדת למתן הקלה זו לאור המרחק הקצר (הקרוב ממילא) בין הבניינים, שתביא לפגיעה קשה בנכס שבבעלותי. הקירבה היתרה הקיימת כיום היא הסיבה לקביעות הקיימות כיום בדבר נסיגה ואין לשנותם או להקל בהם. סעיף 11 בבקשות להקלה מבקש הקלה להבלטת מרפסות אחוריות מקו הבניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר. הנכס שבבעלותי, הנמצא ברחוב הגדוד העברי 6, תל אביב, גובל עם החזית האחורית של המגרש שלגביו מבוקשת ההקלה. עפ"י היתר הבניה המקורי של הנכס שבבעלותי הבניין בנוי במרחק של 1.68 מטר מגבול המגרש האחורי (פרץ י.ל. 9 תל אביב) . אני מתנגדת למתן הקלה זו לאור המרחק הקצר (הקרוב ממילא) בין הבניינים, שתביא לפגיעה קשה בנכס

#	מתנגדים	נימוק
		שבבעלותי. הקירבה היתרה הקיימת כיום היא הסיבה לקביעות הקיימות כיום בדבר נסיגה ואין לשנותם או להקל בהם. הועדה מתבקשת לחייב המבקש היזם להמציא כתב שיפוי לטובת הבניין שבבעלותי ברחוב הגדוד העברי 6, תל אביב בשל הסמיכות של הבניין לעבודות החפירה והבניה. הועדה מתבקשת ככל שהתנגדותי תתקבל בצורה מלאה או חלקית לחייב את המבקש בהוצאות המתנגד, כקבוע בחוק התו"ב.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לעניין ביטול נסיגת קומת הגג ממעקה הגג האחורי: בקומת הגג החלקית, בהתאם להוראות תכנית ג'1, נדרשת נסיגה של 2.00 מ' בחזית קדמית בלבד בהתאם לסעיף 9.3.6(ב), בעוד שליתר החזיתות ניתן לאשר נסיגות מופחתות או ביטול נסיגה בסמכות מהנדס העיר. מדובר במגרש צר יחסית ובמבנה בעל רוחב מצומצם, כך שחיוב בנסיגה נוספת בקומת הגג היה מצמצם באופן משמעותי את שטח הקומה החלקית ופוגע באפשרות לממש תכנון סביר ותפקודי של הקומה. לפיכך, נמצא כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ביטול הנסיגה במקרה הנדון. 2. לעניין הבלטת המרפסות האחוריות מעבר לקו הבניין: הבלטת המרפסות האחוריות פורסמה כהקלה בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ' המהווים 40% מהמרווח האחורי בהתאם לנקבע בתקנות ונועדה לשם תכנון מיטבי לבניין חדש. לאחר הבלטת המרפסות נותר מרווח משמעותי בין המבנים. בעוד שהמבנה המתנגד בנוי במרחק של כ-1.68 מ' מגבול המגרש האחורי, המרחק הצפוי בין המרפסות המבוקשות לקו המגרש האחורי של המבנה המדובר נותר גדול יותר ועומד על כ-3.02 מ' לפחות. ובכך מייצר מרחק של כ-4.70 מ'. לפיכך, לא נמצא כי המרחקים המבוקשים יוצרים פגיעה תכנונית חריגה המצדיקה את דחיית הבקשה, והם תואמים את עקרונות מדיניות ההתחדשות העירונית החלה באזור. 3. לעניין החשש מפגיעה במבנה הקיים עקב עבודות חפירה ודיפון: הבקשה כוללת עבודות חפירה ודיפון הכפופות לבקרה הנדסית, אישורי גורמי המקצוע ותנאי ההיתר. יודגש כי בעל ההיתר מחויב לעמוד בכלל הוראות הדין, לרבות מניעת פגיעה בתשתיות, ברכוש, במבנים סמוכים ובסביבה, הן בשלב החפירה והדיפון והן במהלך ביצוע העבודות.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בנוסף, ההיתר כוללנו תנאים והליכי בקרה שנועדו להבטיח ביצוע בטוח של העבודות ומניעת פגיעה במגרשים הגובלים.	
2	לעניין הטענה לתוספת שטחים וחריגה מהוראות תמ"א 38: חלק מהפרסום נעשה לא בגין הקלות מכוח סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, אלא בשל ליידע על תמריצים מכוח תמ"א 38. לעניין תוספת 6% משטח המגרש – ההקלה אינה רלוונטית, שכן הבקשה תואמת את השטחים המותרים מתוקף תב"ע + תמ"א 38 ולא אושרה כל תוספת שטח מעבר לזכויות המוקנות. לעניין ביטול קומת הביניים – אין מדובר בתוספת שטחים מעבר למותר, אלא בתכנון במסגרת הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 והתכניות החלות. עוד יודגש כי לא אושר ניוד שטחים בין קומות לא אושרה תוספת שטחים מעבר למסגרת הזכויות; לא אושרה תוספת זכויות מעבר למותר מכוח תמ"א 38. לפיכך, הטענה בדבר "כפל זכויות" או תוספת שטחים מעבר למותר אינה נכונה. 2. לעניין ביטול נסיגת קומת הגג האחורית: בהתאם להוראות תכנית ג1/, ניתן לאשר ביטול נסיגות בחזיתות שאינן קדמיות בסמכות מהנדס העיר, ללא צורך בפרסום הקלה. במקרה הנדון, נמצא כי ללא ביטול הנסיגה לא ניתן היה לייצר קומת גג חלקית איכותית ותפקודית, וזאת לאור רוחבו המצומצם של המגרש ומידותיו הצרות של המבנה הנגזרות מקווי הבניין החלים. לפיכך, נמצא כי קיימת הצדקה תכנונית לאשר את ביטול הנסיגה במסגרת הסמכות הנתונה. 3. לעניין הבלטת המרפסות האחוריות: הבלטת המרפסות פורסמה כהקלה לשם תכנון אופטימלי לבניין חדש וזאת בהתאם לנקבע בתקנות בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין האחורי, המהווים 40% מהמרווח המותר, לאחר הבלטת המרפסות נותר מרווח משמעותי בין המבנים. בעוד שהמבנה המתנגד בנוי במרחק של כ-1.68 מ' מגבול המגרש האחורי, המרחק הצפוי בין המרפסות המבוקשות לקו המגרש האחורי של המבנה המדובר נותר גדול יותר ועומד על כ-3.02 מ' לפחות. ובכך מייצר מרחק של כ-4.70 מ'. לפיכך, לא נמצא כי המרחקים המבוקשים יוצרים פגיעה תכנונית במתנגדים, אלא נועדה לשם תכנון מיטבי לבניין חדש. 4. לעניין החשש מפגיעה עקב עבודות חפירה ודיפון והבקשה לכתב שיפוי: הבקשה כוללת עבודות חפירה ודיפון אשר כפופות לבקרה הנדסית, אישורי גורמי המקצוע ותנאי ההיתר. במסגרת תנאי ההיתר נקבעו הוראות מפורשות המחייבות את בעל ההיתר למנוע פגיעה במבנים סמוכים, תשתיות, רכוש ועצים, הן בשלב החפירה והדיפון והן במהלך הביצוע. בין היתר נקבעה חובת עמידה בהתחייבות בעל ההיתר לאי גרימת נזק לתשתיות, לרכוש ולמגרשים הגובלים במהלך ביצוע העבודות. לפיכך, נושא ההגנה על המגרשים הסמוכים מקבל מענה במסגרת תנאי ההיתר והליכי הבקרה.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	5. לעניין בקשת המתנגדת לחיוב בהוצאות: הנושא אינו מהווה שיקול תכנוני לבחינת הבקשה ואינו חלק מהשיקולים התכנוניים הרלוונטיים להכרעה בבקשה להיתר.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 27.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.06.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-03/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-07/03/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה מגורים חדש ובו 16 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, ומסחר בשטח של 95 מ"ר, מעל חניון תת קרקעי משותף לבקשה הנ"ל ולמגרש הצמוד (יל פרץ 11) אשר מוגש בבקשת רישוי 24-1397
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן בהתאם לתב"ע ח' ובמדיניות 9072 חניה בתחום העיר תל אביב:</u>
17.9 מקומות חניה לרכב פרטי (16 למגורים ו-1.9 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנוע
16 מקומות חניה לאופניים

<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה- אזור א'</u>
9 מקומות חניה לרכב פרטי (8 למגורים ו-1 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנוע
16 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
10 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה נגיש ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
3 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
16 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת 1- ו-8 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: ג'לאל מנסור

<u>נתונים:</u>
1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף למגרש נשוא הבקשה (פרץ יל 11) ולמגרש הצמוד (פרץ יל 9). רמפת החניון ממוקמת על מגרש פרץ יל 11, ותירשם בזיקת הנאה עבור שימוש מגרש פרץ יל 9.
2. 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 בתקן החניה למגורים.
3. 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.

<u>חוות דעת:</u>

מידע: 22-00679 רישוי: 24-1398 ת.בניין: 0036-009
ניתן להמליץ על הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.

<u>המלצה:</u>
1. להעביר לוועדה לאישור הקלה וחריגה ממדיניות לצורך הפחתת דרישת התקן מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9.
2. להעביר לוועד לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 03.02.2026

חוו"ד משותפת לבקשות 28309 פרץ י ל 9, 28310 פרץ י ל 11:
מוצג חדר אשפה כנדרש עבור בית משותף, ובו 32 דירות וכ-150 מ"ר מסחר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 31.12.2023

חוו"ד משותפת לבקשות 28309 פרץ י ל 9, 28310 פרץ י ל 11:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ בוגר כמפורט בטבלה זו, העץ ממוקם באזור כניסת הרכבים ועקב הישענותו על הגדר הקיימת יהיה קושי לשמרו. שאר העצים מחוץ למגרש ולשימור.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9043 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4143 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 03.02.2026

סכמת החלחול -תקינה
הוצג פיר מינדוף כנדרש, הוצגו מתקנים טכניים כנדרש, ודלתות המסחר נפתחות בהזזה.

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.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	7.00	20.00	3.00	כריתה	9,043.00
2	קופניון אנקרדי	5.00	20.00	3.00	שימור	3,014.00
3	מגלון אפריקני	8.00	30.00	3.00	שימור	7,348.00
4	הדר הלימון	7.00	18.00	3.00	שימור	1,343.00
5	הדר הלימון	2.50	8.00	3.00	שימור	265.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 16.07.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 25 בגוש 8941 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 בתכנית הבקשה

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.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 02.05.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים בן 3 קומות מעל מרתף עם 7 יח"ד לשם הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 16 יחידות דיור , מעל 2 מרתפים משותפים עם בניין במגרש הסמוך בזיקת הנאה בין המגרשים
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:
- הקמת מרתף בזיקת הנאה בין שתי חלקות בגבול משותף;
- ביטול קומת הביניים תוך הפיכתה לקומה טיפוסית והעברת זכויות בין הקומות לשם כך.
- הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר מתוקף התקנות לשם תכנון מיטבי לבניין חדש.
- ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה ותוואי הקו האדום של הרכבת הקלה .

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.
3. לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את המדיניות התכנונית העירונית וממשת זכויות בנייה מותרות ללא פגיעה בלתי סבירה במקרקעין הגובלים. כמו כן, הסוגיות ההנדסיות שהועלו קיבלו מענה מלא בתנאי ההיתר ובמנגנוני הבקרה המקצועיים המבטיחים את שמירת המבנים הסמוכים.

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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור הרשות לאיכות הסיבה לביצוע הריסת הבניין ולמניעת מטרדי אבק לסביבה.
7	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
9	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
10	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
3	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#	התנאי
7	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל פרץ 11
8	רישום זיקת הנאה בתחום השטחים המשותפים בין 2 המגרשים לטובת שימוש משותף במרתפים ובחדר המדרגות בגבול בין המגרשים בספרי מקרקעין.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9043 ₪.
10	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.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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

#	התנאי
8	אישור רשות הכבאות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: פורסמה הקלה למרתף משותף, והבניין נבנה עם חדר מדרגות משותף ב2 המגרשים. אנחנו ממליצים על הבקשה האת.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים בן 3 קומות מעל מרתף עם 7 יח"ד לשם הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 16 יחידות דיור , מעל 2 מרתפים משותפים עם בניין במגרש הסמוך בזיקת הנאה בין המגרשים
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:
- הקמת מרתף בזיקת הנאה בין שתי חלקות בגבול משותף;
- ביטול קומת הביניים תוך הפיכתה לקומה טיפוסית והעברת זכויות בין הקומות לשם כך.
- הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר מתוקף התקנות לשם תכנון מיטבי לבניין חדש.
- ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה ותוואי הקו האדום של הרכבת הקלה .

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.
3. לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את המדיניות התכנונית העירונית וממשת זכויות בנייה מותרות ללא פגיעה בלתי סבירה במקרקעין הגובלים. כמו כן, הסוגיות ההנדסיות שהועלו קיבלו מענה מלא בתנאי ההיתר ובמנגנוני הבקרה המקצועיים המבטיחים את שמירת המבנים הסמוכים.

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

#	תנאי

#	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 הרשות לאיכות הסיבה לביצוע הריסת הבניין ולמניעת מטרדי אבק לסביבה.
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
7	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
3	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
7	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל פרץ 11
8	רישום זיקת הנאה בתחום השטחים המשותפים בין 2 המגרשים לטובת שימוש משותף במרתפים ובחדר המדרגות בגבול בין המגרשים בספרי מקרקעין.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9043 ₪.
10	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.
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

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1397	**תאריך הגשה**	01/10/2024	**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	**פרץ י ל 11**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	8941/26	**תיק בניין**	0036-011
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9004, 9086, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	**שטח המגרש**	361.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבנר טפר בניינים בע"מ	גרוזנברג 6, תל אביב - יפו 6581107
בעל זכות בנכס	מירה אללוף	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	לבנה גנור	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	אהרון מטלון	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	יצחק קנטי	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	חנה אללוף	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	ענת שלינגר	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	שלמה אללוף	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	דור יצחק אללוף	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	ענת ראודניץ	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	רינת אללוף	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	גיא דוד אללוף	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	שמריהו אמזל	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	ליאורה דבח	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	מזל קנטי	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
בעל זכות בנכס	הדסה אמזל	פרץ י ל 11, תל אביב - יפו 6685311
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	רם טפר	שמעון בן שטח 6א, תל אביב - יפו 6802006

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 6 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יחידות דיור .

הבניין מוצע בחלקו בקיר משותף עם הבניין החדש במגרש סמוך שבקשה להקמתו הוגשה במקביל (בכתובת י.ל. פרץ 9 , מס 24-1398) ועם חדר מדרגות ומרתפים משותפים ביניהם בזיקת הנאה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים, בן 3 קומות, 2 יחידות דיור בקומה, סך הכל 6 יחידות דיור המבוקשים להריסה מכוח תמ"א 38.
*** ב- 16/11/2023 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת בקשה 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 ערן שילר מתאריך 13/11/23, 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	תיאור
		1278	30/11/1936	הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד סה"כ.
		243	31/08/1939	תוספת קומת מרתף עבור חדר הסכה ומעקה גג למבנה מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד סה"כ.
24-1398	2024			בקשה בחלקה הגובלת ממערב לבניה בקיר משותף עם הבקשה הנידונה עבור הריסת בניין קיים למסחר ומגורים בן 3 קומות, עם חדר יציאה לגג ומרתף משותף, הכולל 2 יחידות מסחריות בקרקע ו7 יח"ד סה"כ, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38; הקמת בניין חדש למגורים, בקיר משותף (עם חלקה גובלת ממערב מס' 25 בכתובת י.ל. פרץ 9 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מס 24-1398), בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קומת קרקע למגורים ומסחר ו-2 קומות מרתף, עבור 16 יחידות דיור סה"כ.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת, הבקשה חתומה ע"י 15 בעלי זכויות מתוך 25 בעלי זכויות המהוות 60%.
לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 156 מסחרי 2 + 219 + 44 + 9004 + 9139 + תמ"א3/38/א - שכונת נווה שאנן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים (ללא ג/1)	לפי תב"ע: 177.5% משטח מגרש של 361 מ"ר לפי חישוב של 50% בקומת קרקע עם מגורים ו-45% בקומה טיפוסית (2 קומות)+ 37.5% (ק. ביניים) שמהווה 640.77 מ"ר. לפי תמ"א 38:		- נעשה פרסום לתוספת שטחים מתוקף תמ"א 38; - פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות;

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח קומה טיפוסית בהיתר: 177.7 מ"ר +2* 13 = 203.7 מ"ר 3 * 203.7 מ"ר = 611.1 מ"ר. 13 מ"ר * 15 יח"ד = 195 מ"ר. סה"כ תמ"א: 611.1 + 195 = 806.1 מ"ר סה"כ תב"ע + תמ"א 38: 806.1+640.77= 1446.87 מ"ר	1070.24 מ"ר;	
שטחי שירות	עבור 4 קומות מכוח תב"ע: 30% מהשטח העיקרי המותר (192.23 מ"ר) + ממ"דים לפי הדרוש על פי התקנות עבור 15 יח"ד (180 מ"ר) סה"כ 372.23 מ"ר.	318.87 מ"ר;	
קווי בניין	קדמי דרומי לרח' י.ל. פרץ; 3 מ'. צדדי מערבי 3 מ'; צדדי מזרחי 3 מ' או בניה בקיר משותף (ע"פ המותר ממדיניות 9139); אחורי 5 מ';	3 מ + מרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין המותר לפי הנקבע בתקנות ; 3 מ'; בניה בקיר משותף; 5 מ'+ הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין (40% מהמרווח המותר לפי הנקבע בתקנות (פורסם).	בזיקת הנאה לציבור.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 15 יח"ד= 180 מ"ר סה"כ; עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	124.69 מ"ר עבור 10 מרפסות; עיצוב: בהתאם למותר.	
מספר קומות (ללא ג/1)	לפי תב"ע: 4 קומות (כולל קומת ביניים) לפי תמ"א 38 : 2 קומות סה"כ קומות תב"ע + תמ"א:		-תוספת 2 קומות פורסמה בהתאם להוראות תמ"א 38 - פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה;

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	6 קומות.	6 קומות מלאות.	
צפיפות מותרת (ללא ג/1)	על פי החלטת הוועדה שטח דירה מינימאלי של לפחות 50 מ"ר (כולל ממ"ד) סה"כ מותר 16 יח"ד.	15 יח"ד.	
שימושים	מסחר בקומת הקרקע בהתאם לרשימת השימושים המותרים באזור מסחרי 2 לפי תכנית 44 כאשר מרבית שטח קומת הקרקע ישמש למסחר. בקומות עליונות: מגורים.	בקומת הקרקע: לובי כניסה למגורים (כאשר הכניסה ממערב בבקשה המקבילה), 2 יחידות מסחר ודירת גן אחת; בקומות עליונות: מגורים.	
גובה קומות	קומת קרקע למסחר: 4.5 מ' מקסימום; קומה טיפוסית : 3.5 מ' ברוטו.	קומת קרקע: 4.5 מ'; קומה טיפוסית: עד- 3.5 מ' ברוטו.	
בניה בקיר משותף (מדיניות 9139)	רוחב חזית משותפת לא עולה על 28 מ'; בדופן הארוכה של שתי החלקות; יתאפשר גרעין משותף וריכוז מערכות הבניין; ריכוז מתקני אשפה וגז למרחב תפעולי אחד כאשר החזית הצידית השנייה פנויה; מרתף משותף כולל כניסה משותפת למרתף (במסלול הקלה); מעוצבים כיחידה אדריכלית אחת;	16.9 מ' בהתאם למותר; הדופן המשותפת הינה הארוכה בהתאם למותר; גרעין משותף המכיל חדר מדרגות ושתי מעליות. פירים טכניים משותפים; מתקני גז אשפה ומים ממוקמים במרווח הצידי מערבי .כאשר חזית צידית מזרחית פנויה ממערכות; מרתף משותף הכולל רמפת כניסה במרווח הצידי, מזרחי; המבנים מעוצבים כיחידה אדריכלית אחת בהתאם למותר;	

בניה על הגג - ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1 מתכסית קומה אחרונה . 193.7 מ"ר * 65% =126 מ"ר	125.96 מ"ר = 61% עבור	- לא הוצג חישוב. נמדד גרפית.
שטח יח"ד	80 מ"ר מינימום.	110 מ"ר בהתאם למותר;	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון; כגובה קומה טיפוסית נטו (2.95 מ') אך לא יעלה על 3.00 מ' , כלומר: 2.95 מ'.	4.82 מ' כולל מעקה גג עליון; 2.95 מ';	
בינוי	גישה לשטח משותף, מערכת סולארית לכל יח"ד.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו , הוצגו מערכת סולריות.	
נסיגות	2.00 מטר לחזית קדמית; 1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית לרח' י.ל. פרץ: 8.05 מ' בהתאם למותר; ללא נסיגה לשאר החזיתות.	 - ללא נסיגה ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון בסמכות מהנדס העיר.
פרגולה	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר;	24 מ"ר בהתאם למותר; לחזית קדמית לרח' י.ל. פרץ;	

בנייה תת קרקעית - ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות;	2 קומות מרתפים משותפים בין 2 מגרשים גובלים	בגין סידור מרתפים משותפים ל-2 מגרשים פורסמה הקלה.
תכסית	85% משטח המגרש השווה ל 306.85 מ"ר;	275.8 מ"ר המהווים 76.3%;	- לא הוצג חישוב, נמדד גרפית.
חלחול	15% השווים ל 54.15 מ"ר;	כ- 85.2 מ"ר המהווים 24%.;	- לא הוצג חישוב, נמדד גרפית.
גובה	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין;	קומה (-1) 4.00 מ' קומה (-2) 3.70 מ'	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים;	בקומת המרתף (-2): חדר משאבות ,מאגר מים, 2 חניות אופנוע, מחסן אחד דירתי, 3 חניות מתוכן אחת נגישה; בקומת המרתף (-1): חדר אופניים, 2 חניות אופנוע, חדר מונים, חניה אחת נגישה;	
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (18 יח"ד) ובשטח עד 12 מ"ר למחסן;	מחסן דירתי 1;	

הערות נוספות:

<u>לא סומן תחום זיקת הנאה בגבול בין המגרשים ושניתן לקבוע כתנאי טכני.</u>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	הקמת מרתף בזיקת הנאה בין שתי חלקות בגבול משותף
2	הקמת בריכת שחיה על הגג העליון של המבנה
3	תוספת 2.5 קומות מתקוף תמ"א 38 על תיקוניה והקמת מבנה עם סה"כ 6.65 קומות על קרקעיות
4	תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
5	תוספת שטחים מתקוף תמ"א 38
6	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש לצורך הוספת מעלית
7	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור הדיור
8	ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
9	ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
10	הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה
11	ביטול נסיגת קומת הגג ממעקה הגג בחזיתות הצדיות (מזרחית ומעקבית) במקום 1.2 המותרים
12	אי- נסיגה בקומת הגג ממעקה הגג האחורי במקום ה-2 מ' המותרים
13	הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר
14	הבלטת מרפסות קדמיות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר
15	הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית
16	הקלה לבנית הפרגולה מבטון
17	ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה לקו מתע"ן.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לצורך מעבר משותף בין החלקות.
2	אין מדובר בהקלה, שכן הג'קוזי מסווג כמתקן טכני ואינו מהווה חריגה מהוראות התכנית.
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
4	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
5	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
6	ההקלה לא רלוונטית שכן הבניה מוצעת בהתאם לשטחים המותרים עפ"י תב"ע+תמ"א.
7	ההקלה לא רלוונטית שכן הבניה מוצעת בהתאם לשטחים המותרים עפ"י תב"ע+תמ"א.
8	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
9	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות.
10	הקלה לא רלוונטית - גובה קומת הגג המבוקש 2.95 מ' ובהתאם להוראות תכנית ג/1.
11	הקלה לא רלוונטית - מאחר וביטול הנסיגה בקומת הגג מהחזיתות הצידיות ניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות תכנית ג/1.
12	הקלה לא רלוונטית - מאחר וביטול הנסיגה בקומת הגג מהחזית האחורית ניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר. זאת, שכן מדובר בבניין בקיר משותף, המבנה צר מאוד, ודרישת הנסיגה אינה מאפשרת תכנון מיטבי של הקומה.
13	ניתן לאשר את ההקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
14	ההקלה איננה רלוונטית- שכן מבוקשת הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי , המותרת עפ"י התקנות.
15	הקלה לא רלוונטית - מאחר וביטול הנסיגה בקומת הגג מהחזיתות הצידיות ניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות תכנית ג/1.
16	הקלה לא רלוונטית - הבקשה להקלה לבניית פרגולה מבטון אינה נדרשת, שכן הוראות תכנית ג'1 אינן אוסרות על שימוש בחומר זה, ואף מתירות התאמה לחומרי הגמר של הבניין.
17	ניתן לאשר את ההקלה ראה חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

מידע: 22-00678 רישוי: 24-1397 ת.בניין: 0036-011
תאריך הודעה אחרונה: 17/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 27.08.2026)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.06.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-03/06/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-07/06/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
מבנה מגורים חדש ובו 16 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ומסחר בשטח של 95 מ"ר, מעל חניון תת קרקעי משותף לבקשה הנ"ל ולמגרש הצמוד (יל פרץ 9) אשר מוגש בבקשת רישוי 24-1398.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן בהתאם לתב"ע ח' ובמדיניות 9072 חניה בתחום העיר תל אביב:</u>
17.9 מקומות חניה לרכב פרטי (16 למגורים ו-1.9 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנוע
16 מקומות חניה לאופניים

<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה- אזור א'</u>
9 מקומות חניה לרכב פרטי (8 למגורים ו-1 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנוע
16 מקומות חניה לאופניים

<u>מתוכנן:</u>
10 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה נגיש ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
3 מקומות חניה לאופנוע בשטח החניון
16 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת 1- ו-8 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: ג'לאל מנסור

<u>נתונים:</u>
1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף למגרש נשוא הבקשה (פרץ יל 11) ולמגרש הצמוד (פרץ יל 9). רמפת החניון ממוקמת על מגרש פרץ יל 11, ותירשם בזיקת הנאה עבור שימוש מגרש פרץ יל 9.
2. 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 בתקן החניה למגורים.
3. 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.

<u>חוות דעת:</u>
ניתן להמליץ על הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.

<u>המלצה:</u>

מידע: 22-00678 רישוי: 24-1397 ת.בניין: 0036-011
1. להעביר לוועדה לאישור הקלה וחריגה ממדיניות לצורך הפחתת דרישת התקן מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9.
2. להעביר לוועד לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 05.03.2026

חוו"ד משותפת לבקשות 28309 פרץ י ל 9, 28310 פרץ י ל 11:
מוצג חדר אשפה כנדרש עבור בית משותף, ובו 32 דירות וכ-150 מ"ר מסחר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 31.12.2023

חוו"ד משותפת לבקשות 28309 פרץ י ל 9, 28310 פרץ י ל 11:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ בוגר כמפורט בטבלה זו, העץ ממוקם באזור כניסת הרכבים ועקב הישענותו על הגדר הקיימת יהיה קושי לשמרו. שאר העצים מחוץ למגרש ולשימור.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9043 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4143 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 05.03.2026

סכמת החלחול -תקינה
הוצג פיר מינדוף כנדרש, הוצגו מתקנים טכניים כנדרש, ודלתות המסחר נפתחות בהזזה.

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.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	7.00	20.00	3.00	כריתה	9,043.00
2	קופניון אנקרדי	5.00	20.00	3.00	שימור	3,014.00
3	מגלון אפריקני	8.00	30.00	3.00	שימור	7,348.00
4	הדר הלימון	7.00	18.00	3.00	שימור	1,343.00
5	הדר הלימון	2.50	8.00	3.00	שימור	265.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 16.07.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

מים תקין- ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" יש לשמור על חיבור השכנים ביוב- " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.07.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 26 בגוש 8941 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 בתכנית ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

<u>תנאי לגמר:</u>
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 02.05.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 16 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף וחדר מדרגות משותף עם הבניין במגרש השכן בזיקת הנאה ביניהם,
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:
- הקמת מרתף משותף בין שני המגרשים בזיקת הנאה בגבול המשותף
- ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
- ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
- הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר
- ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה לקו מתע"ן.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.

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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
7	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל פרץ 9
3	רישום זיקת הנאה בין המגרשים לטובת שימוש משותף בשטחי המרתפים ובחדר המדרגות המשותף בספרי מקרקעין.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9043 ₪.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור רשות הכבאות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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: 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 16 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף וחדר מדרגות משותף עם הבניין במגרש השכן בזיקת הנאה ביניהם,
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:
- הקמת מרתף משותף בין שני המגרשים בזיקת הנאה בגבול המשותף
- ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
- ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
- הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר
- ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה לקו מתע"ן.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.

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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל פרץ 9
2	רישום זיקת הנאה בין המגרשים לטובת שימוש משותף בשטחי המרתפים ובחדר המדרגות המשותף בספרי מקרקעין.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9043 ₪.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0568	**תאריך הגשה**	16/04/2024	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**למרטין 39**	**שכונה**	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7024/178	**תיק בניין**	3073-039
מס' תב"ע	2728, 9016, ע1, תמ"א/1	**שטח המגרש**	251.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליעזר מלאכי	חטיבת גולני 20, מודיעין-מכבים-רעות 7172172
בעל זכות בנכס	אליעזר מלאכי	חטיבת גולני 20, מודיעין-מכבים-רעות 7172172
עורך ראשי	יהונתן הוכמן	חצרות הדר 24, כפר סבא
מתכנן שלד	עומרי נונה	חכם עפג'ין אברהם 4, רחובות 7665904

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

שינויים בבניין קיים בחלק הדרומי של המגרש (תת-חלקה 2), בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת כולל שינויים בחלוקת שטח הדירה ותוספת ממ"ד עבורה, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית, הקמת 2 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג כך שנוצר בניין , בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יח"ד (כולל הדירה הקיימת). הבניין מוצע בקיר משותף עם הבניין השכן הקיים במחצית הצפונית של המגרש (תת חלקה 1) שסומן במפרט כ-"לא שייכת לבקשה".
*** אציין כי התכנון מהווה שינויים מהותיים בבניין הקיים לרבות שינויים פנימיים וחלקי המעטפת החיצונית.**

מצב קיים:

על המגרש, שתי תתי-חלקה עם מבני מגורים בני קומה אחת ויח"ד אחת בכל אחד עם קיר משותף. תוספות בנייה לא מקוריות במגרש סומנו להריסה. בבעלות המבקש תת-חלקה 2 המסומנת בתשריט בית משותף בצבע צהוב (חלקו ברכוש המשותף הוא 20/36).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
06-1393	25/09/2006			בקשה לתוספת בנייה: הריסת בנין קיים במחצית הדרומית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים (בצמוד לבנין קיים של השכן) בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 2 יחידות דיור. המקום משמש כיום למגורים.
07-1762	27/11/2007			בקשה להארכת תוקף החלטת רשות הרישוי בשנה נוספת עד תאריך 02/11/2008 בתנאי ההחלטה המקורית, ומילוי דרישות מהנדס העיר המפורטות בנספח המצורף להחלטה הנ"ל, ובתנאי ביצוע תנאי להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 2 תתי-חלקות כאשר תת-חלקה 2 המסומנת בתשריט בית משותף בצבע צהוב בבעלות המבקשים החתומים על הבקשה (חלקו ברכוש המשותף הוא 20/36). בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - תכנית 2728 מגורים ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	351.5 מ"ר כאשר בבעלות המבקשים 195.22 מ"ר = 140% משטח מגרש (251 מ"ר); בהתאם החלטת וועדת ערר יש להתיר תוספת של עד 20% נוספים משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בבקשה זו בלבד.	214.66 מ"ר הכוללים 20% תוספת שטח עיקרי.	בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להתיר תוספת של עד 20% נוספים משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בבקשה זו בלבד.
שטחי שירות	48.8 מ"ר בבעלות המבקשים = 25% מהשטח העיקרי + הפרשי ממ"דים (5 מ"ר עבור כל יח"ד)= 63.8 מ"ר.	61.19 מ"ר;	
קו בניין	קו בניין לחזית רח' למרטין - 0 מ'; קווי בניין צידיים - 2.4 מ'; קוו בניין אחורי - 4 מ';	לרחוב למרטין - 2 מ' כאשר מבוקשת מרפסת במרווח הקדמי עד 1.2 מ' בהתאם לתקנות. לצד הצפוני- בקיר משותף עם הבניין השכן באותו מגרש. לצד הדרומי -בחלקו הקדמי - עד גבול המגרש שהוא קיר משותף עם הבניין במגרש השכן ובחלקו העורפי -עד 1.2 מ' בנקודה הקרובה בעורף המגרש בהמשך לבניין הקיים ובהתאם להוראות התב"ע שרשאית הוועדה להתיר. אחורי - 3.6 מ' כאשר פורסמה הקלה לחריגה של 10% בקו הבניין ,אך לא הוכח שנחוצה למימוש הזכויות המותרות , אלא מוגדלות. כמו כן מוצעות מרפסות בולטות עד 40% מהמרווח שפורסמו כהקלה ומומלצות לצורך שיפור תכנון.	חריגה מקווי בניין צדדים עד 0.00 שרשאית הוועדה להתיר בהתאם לבנייה קיימת במגרש ובחזיתות ובהמשך להם.
תכסית	70% משטח המגרש כולל כל	60% משטח המגרש כולו כולל	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	השטחים המקורים.	- בנייה עתידית בתת החלקה הסמוכה.	
גובה מבנה	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך (8.2) + 1.3 מ' עבור מעקה גג. הוועדה רשאית להתיר הגבהת המבנה עד 1.5 מ' נוספים במקרים בהם גובה מבנה קיים מגביל מימוש זכויות.	13 מ' בחריגה של 2.5 מ' הכוללים 1.5 מ' שרשאית הוועדה להתיר במקרים בהם גובה מבנה קיים מגביל מימוש זכויות וכאשר קומת קרקע קיימת בגובה 4.4 מ' חריגה נוספת של 1 מ' פורסמה במסגרת הקלה שמומלצת לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.	
מספר יחידות דיור למגרש	2.51 יח"ד בבעלות המבקשים בחישוב לפי הנקבע בתכנית לפיה בתוספות בנייה -המנה המתקבלת מחלוקת סך השטח המותר לבניה במגרש ב- 100 . לפי הנקבע בתקנות התכנית תותר תוספת של יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ- 0.5 ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ- 90 מ"ר.	3 יח"ד; פורסמה הקלה שמהותה הקטנת גודל הדירות בממוצע עד 80 מ"ר, לעומת 90 מ"ר הנקבעים בתב"ע.	הקטנת שטח הדירות בממוצע עד 80 מ"ר במסגרת הצפיפות שהועדה רשאית להתיר. הנ"ל כולל הזכויות תמורת השיפוץ.
בניה על הגג	גובה - 3 מ'; תכסית - 50%; נסיגה - 2.5 מ' מרחוב;	גובה - 2.8 מ'; תכסית - 71%; בחריגה של 25% שפורסמה כהקלה ומומלצת לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור נסיגה - נסיגה של 4 מ' ברוב החזית למעט בגרם המדרגות הבנוי.	25% חריגה בתכסית שפורסמה כהקלה ומומלצת לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.56 המותר על פי תכנית
2	הקלה בגובה הבניין של 1 מ' נוסף מעבר ל-1.5 מ' שהוועדה רשאית להתיר בבניינים קיימים שגובהם לא מאפשר מימוש הזכויות
3	בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי-מזרחי בהמשך לקונטור הקיים שהוועדה רשאית להתיר מכוח תכנית.
4	הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% במסגרת הזכויות המותרות.
5	בניה מעל ובהמשך לקונטור הבניין הקיים לפי סעיף 3.1.4ג' בתכנית התקפה 2728.
6	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן

#	הקלה
	המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
2	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
3	הקלה לא נדרשת, זכויות מתוקף תכנית.
4	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור ובמדיניות.
5	הקלה לא נדרשת, זכויות מתוקף תכנית.
6	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
7	לקבל את ההקלה להבלטת מרפסות למרווח אחורי לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.

תאריך הודעה אחרונה: 20/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 15.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.12.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 26/11/2024

<u>הבקשה כוללת:</u>
תוספת 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים ובו 1 יחידת דיור קיימת
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
בשל ממדי המגרש (251 מ"ר) והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>2</u>** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 3073-039

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 15.12.2024

מוצג מסתור אשפה תקין כנדרש עבור בית משותף, ובו 3דירות

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 - שירלי בר 15.12.2024
התכנון מאושר .
אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות .
סכמת החלחול: לא רלוונטי.
יש להציג פתרון גז- ניתן תנאי טכני.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י רומן זייץ 03.12.2023)
המבוקש טרם בנוי
ביקרנו בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין. תוכנית מתאימה למציות , לא התחילו לבנות

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 19.07.2026)
חו''ד לתיק ורוד

15/07/2026
א' אב תשפ"ו

למרטין 39
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה של המגרש בתנאי שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור 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 בגוף 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.

- 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 באופן מוסווה ומוצנע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות אלו למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בחזית 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

יישום טיח על בסיס סיד , יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

- פתחים

שיקום ושחזור פתחים מקוריים בחזית הראשית, עפ"י המופיע בגוף הבקשה.

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 039-3073
שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים, 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.
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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

רינת מילוא

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: 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 "
נכסים - (ע"י טל נחשון 04.12.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 178 בגוש 7024 בבעלות פרטית

לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

מהות הדיון הנוסף:
<u>הבקשה הנדונה הוגשה לשינויים ותוספת לבניין הקיים,</u> תוך הריסת הבנייה בחלקו האחורי לשם תוספת שטח כולל ממ"ד מחוץ לקו הבניין האחורי המותר ושמירת בנייה רציפה לכיוון המגרש השכן, תוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג בהמשך לקונטור הנוצר בקומת הקרקע, עבור 2 דירות חדשות בנוסף לדירה קיימת – סה"כ 3 יחידות דיור.
<u>הבקשה נדחתה ע"י הוועדה המקומית ביום 09/04/2025 מהנימוקים המפורטים בהחלטה.</u>

ליבת הבקשה הייתה מימוש תוספת זכויות בנייה בסה"כ של 20% משטח המגרש כתמריץ לשיפוץ ושיקום בניינים קיימים, וההקלה בקו הבניין האחורי של 10%.

על הסירוב הוגש ערר שעסק בעיקר בסוגיה של תוספת זכויות כתמריץ תמורת שיפוץ ושימור המבנה, בהיקף של 20%, בתחום תוכנית 2728 – למרטין צ'רנר.

<u>המחלוקת שעמדה במוקד הערר הייתה נעוצה בשאלה:</u> האם יש להעניק תוספת זכויות תמורת שיפוץ ושימור המבנה, גם אם הוא אינו בעל ערך אדריכלי מיוחד, בהתאם לתב"ע ולתנאים המנויים במדיניות עיצוב יפו לאישור התמריץ.

במקור נדחתה הבקשה להיתר על-ידי הוועדה המקומית בנימוק העיקרי שלפיו המבנה אינו נושא ערך אדריכלי מיוחד באופן המצדיק מתן זכויות נוספות כתמריץ לשיפוץ ושיקום המבנה.
<u>בהחלטה המקורית, מתאריך 10.11.2025,</u> קיבלה ועדת הערר את הערר וקבעה כי ניתן לאשר את הבקשה, כולל תוספת הזכויות הנוספות כתמריץ עבור שיפוץ המבנה, גם אם למבנה אין ערך אדריכלי מיוחד. זאת

נקבע מאחר שנשמרים 75% מקירותיו החיצוניים של הבניין (תנאי נוסף מתוך שורת התנאים במדיניות עיצוב יפו אשר מתקיים אף הוא בעניינו).

על החלטה זו הוגשה בקשה מטעם הוועדה המקומית לדיון חוזר בטענה כי הפרשנות שניתנה לתוכנית התקפה היא שגויה מיסודה ובעלת השלכות רוחב משמעותיות על כל יפו ההיסטורית. ועדת הערר קיבלה את הבקשה ונקבע דיון חוזר בערר. במסגרת הדיון החוזר הודגש ע"י הוועדה המקומית חשיבות מתן הזכויות הנוספות כתמריץ לשיקום ושיפוץ רק עבור מבנים בעלי ערכים אדריכליים מיוחדים הראויים לשימור, שאם לא כן, הרי שתאושר תוספת זכויות גם לבניינים נעדרי ערך באופן שעשוי, ברבות השנים, לפגוע במרקם ההיסטורי הייחודי של יפו. כן הודגש כי לצורך מתן התמריץ יש לעמוד בכל התנאים המנויים במדיניות עיצוב יפו ולראותם כתנאים מצטברים.

בתום דיון מקצועי שנערך בנושא הציעה ועדת הערר, כפשרה, כי תקבל את פרשנותה של הוועדה המקומית להוראות התוכנית והמדיניות, ואולם תאושר הבקשה, כולל תוספת הזכויות, באופן שלא יהווה תקדים מחייב לתכניות אחרות ביפו. הבקשה תאושר תוך קביעה שבמקרה זה די בעמידה במרבית התנאים במדיניות יפו ("מבחן מרבית התנאים"), וזאת בתנאי שהעורר יבצע שחזור של אלמנטים אדריכליים מקוריים בהתאם להיתר המקורי משנת 1931 אשר הוצג בדיון (להבדיל משיפוץ בלבד).
הוועדה המקומית הסכימה להצעת ועדת הערר, לרבות ליישום מרבית התנאים במדיניות עיצוב יפו.
בהתאם להסכמה זו, לאור שחזורם של אלמנטים ייחודיים לפי ההיתר המקורי וכן לאור עמידה במרבית התנאים במסמך המדיניות, אישרה ועדת הערר את הבקשה להיתר כולל תוספת זכויות תמורת שיפוץ ושיקום המבנה, בהיקף של 20%.

מובהר כאמור, כי החלטה זו עסקה בהוראות תוכנית 2728 והיא רלוונטית לה בלבד. כך, לעניין מסמך המדיניות, נקבע כי בתחום התוכנית אין חובה בקיום מצטבר של התנאים ודי בעמידה במרביתם לצורך מתן התמריץ.

<u>לעניין יישום ההחלטה, נדרש לקיים את כל התנאים שנקבעו בסעיפים 19-23 בהחלטה, כדלקמן:</u>

19. <u>שחזור אדריכלי:</u> העורר יבצע שחזור של חזיתות המבנה, הפתחים וחומרי הגמר בהתאם להיתר המקורי משנת 1931.
20. עם זאת, מכוח סעיף 4.1.1 לתוכנית, על העורר להגיש למחלקת השימור תשריט הכולל פרטי בניין מפורטים בקנה מידה 1:20 של האלמנטים המשחזרים (חלונות, דלתות, קרניזים) וניתוח השוואתי גרפי בין ההיתר מ-1931 להצעה הנוכחית. מסמכים אלו יוטמעו בבקשה להיתר (הגרמושקה) ללא צורך בתיק שימור נפרד - <u>בוצע - התקבל מפרט מתוקן מאושר ע"י מחלקת שימור.</u>
21. כתנאי למתן ההיתר, תיהרס כל הבנייה החורגת מקו הבניין האחורי (כפי שסומן בבקשה המעודכנת) וישולם כופר חניה עבור 2 מקומות חסרים <u>- לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח.</u>
22. התיאום התכנוני מול מחלקת השימור בנוגע לפרטי השחזור שעל העורר לכלול בבקשתו להיתר, יסתיים בתוך 45 ימים מהיום <u>- בוצע - התקבל אישור מחלקת השימור ב-19/07/2026.</u>
23. על מנת לוודא עמידה בהנחיות המרחביות וביתר הדרישות המקובלות לצורך הנפקת היתר, תוחזר הבקשה לשלב הבקשה המרחבית ותובא לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית.

<u>המלצה מכון רישוי:</u> בשל ממדי המגרש (251 מ"ר) והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר <u>2</u> מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85- מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84- מרזוק ועזר, מס' 83- שמעון בן גמליאל, מס' 82- בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור.

נימוקי הדיון הנוסף:

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י ירדן גוטמן כהן)

1. בהמשך להחלטת ועדת ערר-
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין קיים בן קומה אחת ותוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג (בהמשך לקונטור הנוצר בקומת הקרקע) עבור 2 דירות חדשות בנוסף לדירה קיימת (סה"כ 3 יחידות דיור), כהקלה ל-
1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש הינו 3 במקום 2.56 המותר על פי התכנית.
2. הגבהת הבניין ב-1.0 מ' נוסף, מעבר ל-1.5 מ' שהוועדה רשאית להתיר בבניינים קיימים שגובהם לא מאפשר מימוש הזכויות.
3. הגדלת תכסית הבנייה על הגג עד ל-75%, לעומת 50% המותרים (במסגרת סל המותרות)
4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי, על ידי בנייה במרחק של 3.6 מ', לעומת 4.0 מ' המותרים,
5. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
2. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לתנאים 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הריסת כל הבנייה החורגת מקו הבניין האחורי שאושר בהקלה (כפי שסומן בבקשה המעודכנת) לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מח' השימור המפורטות באישורם בכפוף להתחייבות המבקש לכך.

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 3073-039

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

שינויים בבניין קיים בחלק הדרומי של המגרש (תת חלקה 2), בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת כולל שינויים בחלוקת שטח הדירה ותוספת ממ"ד עבורה, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית, הקמת 2 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג כך שנוצר בניין , בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יח"ד (כולל הדירה הקיימת).
הבניין מוצע בקיר משותף עם הבניין השכן הקיים במחצית הצפונית של המגרש (תת חלקה 1) שסומן במפרט כ'לא שייכת לבקשה".

*** אציין כי התכנון מהווה שינויים מהותיים בבניין הקיים לרבות שינויים פנימיים וחלקי המעטפת החיצונית.**

מצב קיים:

על המגרש, שתי תתי חלקה עם מבני מגורים בני קומה אחת ויח"ד אחת בכל אחד עם קיר משותף.
תוספות בניה לא מקוריות במגרש סומנה להריסה.

בבעלות המבקש תת חלקה 2 המסומנת בתשריט בית משותף בצבע צהוב (החלק ברכוש המשותף 20/36)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
06-1393	25/09/2006			תוספת בניה תוספת קומות
07-1762	27/11/2007			תוספת בניה תוספת קומות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותפת עם 2 תתי חלקות כאשר תת חלקה 2 המסומנת בתשריט בית משותף בצבע צהוב בבעלות המבקשים החתומים על הבקשה (החלק ברכוש המשותף 20/36). בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 3073-039

בנייה מעל הקרקע - תכנית 2728 מגורים ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	351.5 מ"ר כאשר בבעלות המבקשים 195.22 מ"ר = 140% משטח מגרש הוועדה ראשית במבנים קיימים להתיר תוספת של עד 20% נוספים משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בתכנית זו לצורך שיקום ושיפוץ המבנה הקיים ולבנייה ופיתוח במגרש	221 מ"ר הכוללים 20% תוספת מהשטח היחסי של המבקש במגרש (28 מ"ר) שראשית הוועדה להתיר במבנים קיימים. בבדיקת הנושא מול צוות השימור נמצא כי "נערך סקר מקיף למרחב יפו ההיסטורית כל המבנים בשכונה נסקרו במסגרת זאת. מבחינת מח' השימור אין למבנה ערך, גם לא כחלק ממקבץ". ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט תוך הקטנת הזכויות במסגרת המותר של 140% משטח המגרש ללא זכויות תמורת שיפוץ. המפרט המתוקן לא הוגש תוך זמן מקובל ומתן תזכורת לעורך הבקשה.	
שטחי שירות	48.8 מ"ר בבעלות המבקשים = 25% מהשטח העיקרי + הפרשי ממ"דים (5 מ"ר עבור כל יח"ד)= 63.8 מ"ר	63.8 מ"ר	0
קו בניין	קו בניין לחזית רח' למרטין - 0 מ'. קווי בניין צידיים - 2.4 מ'. קו בניין אחורי - 4 מ'.	לרחוב למרטין - 2 מ' כאשר מבוקשת מרפסת במרווח הקדמי עד 1.2 מ' בהתאם לתקנות. לצד הצפוני- בקיר משותף עם הבניין השכן באותו מגרש. לצד הדרומי -בחלקו הקדמי - עד גבול המגרש שהוא קיר משותף עם הבניין במגרש השכן ובחלקו העורפי -עד 1.2 מ' בנקודה הקרובה בעורף המגרש בהמשך לבניין הקיים ובהתאם להוראות התב"ע שראשית הוועדה להתיר. אחורי - 3.6 מ' כאשר פורסמה הקלה לחריגה של 10% בקו הבניין ,אך לא הוכח שנחוצה למימוש הזכויות המותרות , אלא מוגדלות. כמו כן מוצעות מרפסות בולטות עד 40% מהמרווח	חריגה מקוי בניין צדדים עד 0.00 שראשית הוועדה להתיר בהתאם לבנייה קיימת במגרש ובחזיתות ובהמשך להם.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		שפורסמו כהקלה ומומלצות לצורך שיפור תכנון.	
תכסית	70% משטח המגרש כולל כל השטחים המקורים	60% משטח המגרש כולו כולל בנייה עתידית בתת החלקה הסמוכה	-
גובה מבנה	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך (8.2) + 1.3 מ' עבור מעקה גג הוועדה ראשית להתיר הגבהת המבנה עד 1.5 מ' נוספים במקרים בהם גובה מבנה קיים מגביל מימוש זכויות.	13 מ' בחריגה של 2.5 מ' הכוללים 1.5 מ' שראשית הוועדה להתיר במקרים בהם גובה מבנה קיים מגביל מימוש זכויות וכאשר קומת קרקע קיימת בגובה 4.4 מ' חריגה נוספת של 1 מ' פורסמה במסגרת הקלה שמומלצת לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות	0
מספר יחידות דיור למגרש	2.59 יח"ד בבעלות המבקשים בחישוב לפי הנקבע בתכנית לפיה בתוספות בנייה -המנה המתקבלת מחלוקת סך השטח המותר לבניה במגרש ב- 100 . לפי הנקבע בתקנות התכנית תותר תוספת של יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ- 0.5 ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ- 90 מ"ר.	3 יח"ד . פורסמה הקלה שמהותה הקטנת גודל הדירות בממוצע עד 77 מ"ר, לעומת 90 מ"ר הנקבעים בתב"ע.	הקטנת שטח הדירות בממוצע עד 77 מ"ר במסגרת הצפיפות שהועדה רשאית להתיר. הנ"ל כולל הזכויות תמורת השיפוץ.
בניה על הגג	גובה - 3 מ' תכסית - 50% נסיגה - 2.5 מ' מרחוב	גובה - תכסית - 75% בחריגה של 25% שפורסמה כהקלה ומומלצת לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור נסיגה - נסיגה של 4 מ' ברוב החזית למעט בגרם המדרגות הבנוי	25% חריגה בתכסית שפורסמה כהקלה ומומלצת לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 039-3073

תקנה	כן/לא	הערות
מפלס כניסה קובעת	כן	

הערות נוספות:

התכנון המוצע כולל מימוש זכויות נוספות של 20% שהועדה רשאית להתיר בתוספת לבניינים קיימים בעלי ערך אדריכלי מיוחד תמורת שיפוצם.
הנושא נבחן מול גורמי התכנון ונמצא כי הבניין הקיים אינו בעל ערך אדריכלי מיוחד ואין הצדקה להוספת זכויות עבורו כאמור. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט תוך הקטנת השטח הבניין במסגרת 140% מ"ר המותרים יחסית לבקש. במפרט המתוקן הוקטן השטח הבניין כמבוקש.
הדרישה בדבר הגשת מפרט מתוקן נמסרה לעורך הבקשה בתאריך 17.12.2024 וניתן זמן לתיקון המפרט.
בתאריך 23.02.2025 נשלחה תזכורת ולא וחזר מפרט מתוקן.
תיקון המפרט יהווה שינוי בתכנון שלא הוגש תוך זמן סביר.
לאור המפורט לעיל, לא הוכח שהחריגה שפורסמה בקו הבניין האחורי נחוצה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות.
כמו כן הדרישה להקטנת הזכיות עלולה לגרום להקטנת שטח הדירות כלפי המבוקש.
ביום 23.03. 2025 התקבלה פניה בשם המבקש ע"י עו"ד יוסי חן לפיה מבוקש לאפשר תיקון המפרט ללא תמריצים לשיפוץ בזאת לאחר שהבקשה נמצאת בהמתנה לשיפוץ
במקרה זה לא נמצא לנכון לאפשר ביצוע התיקונים היות וניתנה פעמיים אפשרות לתקון המפרט **במקביל** לפניית עורך הבקשה לגורמי התכנון בנוגע למתן תמריצים לשיפוץ ,אך התעקש לבצע תוך זמן סביר וקיבל סירובם בנושא מתן התמריצים מכל הגורמים הנ"ל.
אציין כי התיקון עלול לגרום לשינויים נוספים בבניין קיים שיידרש בחינה מחודשת האם עומד בקריטריונים לבניין קיים אלא בניין חדש .

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.56 המותר על פי תכנית
2	הקלה בגובה הבניין של 1 מ' נוסף מעבר ל-1.5 מ' שהוועדה רשאית להתיר בבניינים קיימים שגובהם לא מאפשר מימוש הזכויות
3	בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי-מזרחי בהמשך לקונטור הקיים שהוועדה רשאית להתיר מכוח תכנית.
4	הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% במסגרת הזכויות המותרות.
5	בניה מעל ובהמשך לקונטור הבניין הקיים לפי סעיף 3.1.4ג' בתכנית התקפה 2728.
6	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

תאריך הודעה אחרונה: 20/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
2	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות
3	הקלה לא נדרשת, זכויות מתוקף תכנית
4	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור ובמדיניות
5	הקלה לא נדרשת, זכויות מתוקף תכנית
6	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות
7	לקבל את ההקלה להבלטת מרפסות למרווח אחורי לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 15.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.12.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 26/11/2024

<u>הבקשה כוללת:</u>
תוספת 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים ובו 1 יחידת דיור קיימת
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

<u>דרישת התקן:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>מתוכנן:</u>
0 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
בשל ממדי המגרש (251 מ"ר) והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.

<u>המלצה:</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>2</u>** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 15.12.2024

מוצג מסתור אשפה תקין כנדרש עבור בית משותף, ובו 3דירות

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 - שירלי בר 15.12.2024
התכנון מאושר .
אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות .
סכמת החלחול: לא רלוונטי.
יש להציג פתרון גז- ניתן תנאי טכני.

חו"ד פיקוח

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 3073-039

(ע"י רומן זייץ 03.12.2023)
המבוקש טרם בנוי
ביקרנו בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין. תוכנית מתאימה למציות , לא התחילו לבנות

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: 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 "

נכסים - (ע"י טל נחשון 04.12.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 178 בגוש 7024 בבעלות פרטית

לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת ,כך שנוצר בניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יח"ד (כולל הדירה הקיימת), שכן:
- כוללת מימוש זכויות נוספות של 20% שהועדה רשאית להתיר בתוספת לבניינים קיימים בעלי ערך אדריכלי מיוחד תמורת שיפוצם, אך התכנון מהווה שינויים מסיביים בבניין קיים שאינו בעל ערך אדריכלי מיוחד ואין הצדקה להוספת זכויות עבורו כאמור והנ"ל נוגד עקרונות התכנית בגדר סטייה ניכרת.
- הקלה שפורסמה בגין הבניה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר לא נחוצה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות ואין הצדקה תכנונית לאישורה.
- הקטנת הזכיות בהתאם לזכויות המותרות במסגרת 140% משטח המגרש עלולה לגרום להקטנת שטח הדירות כלפי המבוקש והמקובל מבחינה תכנונית.

*** ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולא הוגש מפרט מתוקן תוך זמן סביר.**

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יבגניה פלוטקין: הבקשה הוגשה לתוספת לבניין קיים, במסגרתה התבקשו זכויות נוספות תמורת שיפוץ הבניין. הצוות המקצועי מצא כי אין לו ערך אדריכלי מיוחד ולא מגיע לו זכויות ואו תמריצים נוספים תמורת שיפוץ. ניתנו 2 הזדמנויות לתיקון התוכנית.
ליאור שפירא: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0007 מתאריך 09/04/2025

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת ,כך שנוצר בניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יח"ד (כולל הדירה הקיימת), שכן:
- כוללת מימוש זכויות נוספות של 20% שהועדה רשאית להתיר בתוספת לבניינים קיימים בעלי ערך אדריכלי מיוחד תמורת שיפוצם, אך התכנון מהווה שינויים מסיביים בבניין קיים שאינו בעל ערך אדריכלי מיוחד ואין הצדקה להוספת זכויות עבורו כאמור והנ"ל נוגד עקרונות התכנית בגדר סטייה ניכרת.
- הקלה שפורסמה בגין הבניה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר לא נחוצה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות ואין הצדקה תכנונית לאישורה.

מידע: 22-02985 רישוי: 24-0568 ת.בניין: 3073-039
- הקטנת הזכיות בהתאם לזכויות המותרות במסגרת 140% משטח המגרש עלולה לגרום להקטנת שטח הדירות כלפי המבוקש והמקובל מבחינה תכנונית.

*** ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולא הוגש מפרט מתוקן תוך זמן סביר.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

יבגניה פלוטקין: מדובר בבניין חד קומתי עם הרבה תוספות שנבנה לאורך השנים, בניין נבנה באופן שונה בפועל מהמקור שלו, ביקשו תוספת זכויות תמורת שיפוץ. לבניין אין שום ערך אדריכלי מיוחד, הם הלכו לועדת ערר שעשתה 2 דיונים], קיבלה חלק מההמלצות שלנו, המליצה על מתן זכויות תמורת שיפוץ, אבל יחד עם זאת, שיחזור של הבניין המקורי כמו שאמרתי שנבנה בפועל בשונה מהבניין המקורי, וגם כאן הריסת כל הבנייה החריגה מחו לקוי הבניין האחורי עד גבול המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בבקשה המתוקנת, בהתאם להחלטת ועדת הערר, המלצנו על הריסת בנייה לא מקורי, מחוץ לקו בניין אחורי, לפני הוצאת היתר.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

בהמשך להחלטת ועדת הערר אשר קיבלה את הערר וקבעה כי יש לאשר את תמריצי הבנייה (תוספת זכויות בשיעור של 20%) ואת ההקלה מקו בניין אחורי (10%) כפי שהתבקשו, תוקנה הבקשה והותאמה לפסיקה. מבדיקת התכניות המעודכנות עולה כי נפחי הבנייה, השטחים וקווי הבניין תואמים להחלטת ועדת הערר ואינם חורגים מהמותר. בנוסף, בשל מאפייני המבנה הקיים והנחיות תכנית 2728, עודכנו החזיתות והמפרט הסופי בהתאם להנחיות מחלקת השימור, לרבות שחזור פתחים מקוריים, הסדרת חומרי גמר והסתרת מערכות טכניות על הגג העליון. לאור המפורט לעיל, ולאחר שהבקשה הותאמה להנחיות וועדת הערר, מומלץ לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, בכפוף לאישור סופי של מחלקת שימור למפרט הביצוע ולהשלמת התנאים כמקובל בוועדה המקומית.
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 להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0635	**תאריך הגשה**	20/07/2026	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**זכרון קדושים 4**	**שכונה**	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	7115/11	**תיק בניין**	3197-004
מס' תב"ע	2236, 689, תמ"א/1	**שטח המגרש**	368.46

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רפי רימוני	גינת זכרון קדושים 4,
מבקש	אירית רימוני	גינת זכרון קדושים 4,
בעל זכות בנכס	רפי רימוני	גינת זכרון קדושים 4,
בעל זכות בנכס	אירית רימוני	זכרון קדושים 4, תל אביב - יפו 6806804
עורך ראשי	דניאל כהן	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (ירדן גוטמן כהן)

הקמת ביתן לחניה (גראז') במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח כ-20 מ"ר ובגובה כ-2.6 מ' (ברוטו) עבור הבניין הקיים למגורים (קוטג').
מדובר בהוספת מבנה נפרד בנכס המשמש לצורך חניה בנויה (גראז') וזאת בנוסף לבניין קיים ולא כחלק אינטגרלי ממנו.

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		334	31/05/1955	היתר להוספת מחסן במרתף וחדר בקומה א'.
		5-80	23/09/1990	היתר לחיזוק מבנה קיים, תוספת בניה בקומה א' בשטח של 28.6 מ"ר ובקומה ב' בשטח של 95.5 מ"ר, גגון להגנה מפני השמש בחזית מערבית וצפונית סה"כ שטח הבניה עם התוספות 210.3 מ"ר.
21-1649	07/12/2021			בקשה להריסת מרבית הבניין הקיים בן 2 קומות לטובת חפירת מרתף לחניה וממ"ד, שינויים והשלמת חלקי קירות קיימים ותוספת בניה ב- 2 הקומות העליונות עבור יחידת דיור אחת (קוטג'), שינויים בפיתוח השטח ובגדרות. הוועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה להריסת רוב הבניין הקיים לטובת בניית בניין חדש (בן 2

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומות ומרתף ליחידת דיור אחת). הריסה ובנייה מחדש הכוללת חפירת מרתף מנוגדת להחלטת המועצה הארצית, אשר מתירה במתחם זה אך ורק שיפוצים ותוספות בנייה למבנים קיימים. הבקשה מבקשת הגדלת שטחים מעבר למותר וחריגה מקווי בניין, אשר מהוות "סטייה ניכרת" שלא ניתן לאשר עבור בניין חדש.בנוסף הבקשה בניגוד לתקנות הכוללות אי-התאמות בין התוכניות לחתכים ולחזיתות, היעדר פתרונות אוורור, בעיות במיקום מתקנים טכניים, והיעדר סימון תקין של גדרות בגבול הפקעה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

הערות נוספות:

1. הביתן לחניה מוצע בחלק הקדמי של המגרש בצמוד לגבול המגרש הקדמי והצדדי מחוץ לקווי הבניין המותרים של 4.0 מ' לחזית ו-3 מ' לצד בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.

2. המגרש כלול בייעוד אזור מגורים א' עפ"י תכנית 689. אין בתוכניות התקפות החלות על הנכס הוראות לעניין חנייה מקורה ולמעשה מדובר בתוספת בניין נפרד בנוסף לקיים ולא כחלק אינטגרלי ממנו אלא במרחק כ-4.20 מ' ממנו, לעומת 6 מ' - מרחק מינימלי הנקבע בתקנות.

3. הנכס נמצא במתחם ב' 8 בתוכנית 2236 (תכנית מדרון יפו) ובתחום 100 מ' מקו הים כאשר בהתאם לנקבע בתב"ע 2236 סעיף 9 ו' "שום בנייה לא תורשה בשטח התכנית לפני אישור תכניות מפורטות ותוכניות לעיצוב ובינוי במקום שנדרש ו/או תכניות לחלוקה חדשה כנדרש עפ"י הוראות תכנית זו." למרות האמור, על פי סעיף 9 ז' בתוכנית "רשאית הוועדה המקומית להתיר במקרים מסוימים על פי שיקול דעתה בנייה על פי זכויות המוקנות בתוקף תכניות הראשיות וכן שיפוצי מבנים קיימים ותוספת של מטבח, חדר אמבטיה ושירותים, או תיקונים קלים במבנים, כל זאת במידה ואין בבנייה משום סתירה להוראות תכנית זו ולהוראות השימור שלה ומטרותיה." כמו כן בהתאם למופיע בנספח מס' 3 לתקנון תכנית 2236, על פי החלטת המועצה הארצית בדיון בתכנית מדרון יפו מספר 309 מ-04.05.1993 ובכפוף להחלטת הוועדה המחוזית מ-27.01.1994 כוללת התכנית גם את ההוראה למתחם ב' 8 יאופשר בתחום ה-100 מ' מקו המים שיפוץ בתים קיימים והרחבה או תוספת לבתים קיימים בלבד, עפ"י זכויות קיימות ומוקנות בתכנית. לא הוצג חישוב זכויות עבור הבניין הקיים כולל ביתן חניה.

4. לפי החלטה של המועצה הארצית באזור - לא יהרסו בניינים קיימים אלא ניתן להתיר תוספת, הרחבה ושיפוץ של הבניינים הקיימים בלבד והבקשה אינה תואמת לכך מאחר ומדובר בהקמת מבנה נוסף שלא לפי מגבלות התכנית כאמור לעיל.

5. הנכס נמצא בקרבה לסביבה החופית (תמ"א 13) ולפיה: החלקה מצויה בתחום ה-100 מטרים מקו המים, ולפיכך כפופה למגבלות הבנייה מכוח תמ"א 13 וחוק שמירת הסביבה החופית.

6. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.
- **הממצאים נמסרו לעורך הבקשה.**

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 10.08.2026)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ונמצאו ליקויים בתחנת תנועה וחניה
תיקון הליקויים כרוך בשינוי של תוכנית הבקשה להיתר, ולכן לא נוכל להמליץ לוועדה לאשרה.
יש להמתין לסיום הבדיקה המרחבית במחלקת הרישוי ולקבל ממהנדס הרישוי הנחיות להמשך התהליך.
לאחר ביצוע כל העדכונים שנדרשו גם במחלקת הרישוי וגם במכון הרישוי, יש לטעון תוכנית אדריכלית ולשלוח למכון הרישוי פנייה מסוג "בירור לפני ועדה בנוגע לחוות דעת לוועדה".

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.08.2026

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-31/05/2026

<u>הבקשה כוללת:</u>
אישור בדיעבד לחניה מקורה, עבור 1 מקום חניה 1, ליחידת דיור צמודת קרקע בשטח של מעל 120 מ"ר.

<u>דרישת התקן:</u>
2 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>מתוכנן:</u>
1 מקום חניה מקורה לרכב פרטי

<u>חסר:</u>
1 מקום חניה לרכב פרטי

<u>נתונים:</u>
1. מקום החניה המבוקש מופיע בתכנית היתר מספר 80-5 משנת 1990 בתיק הבניין.
2. מקום החניה עבר שיפוץ ומוצג בתיק השיפוץ של הבית משנת 2022 (מוצג קיים במגירה 2500).

<u>לא ניתן לסכם את חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:</u>
1. יש לפנות לאגף התנועה על מנת לקבל אישור למיקום כניסת הרכבים למגרש. אשת קשר: הדר לוי אליוף alayof_h@mail.tel-aviv.gov.il
2. יש להזיז את גדר המגרש לגבול המגרש בהתאם לקו ההפקעה המסומן בתכנית המדידה.

<u>לאחר השלמת הדרישות יש להעלות נספח תנועה מתוקן אל מגירה 1500 ותכנית אדריכלית מתוקנת אל מגירה 100 ולשלוח פניה אל "תחנת תנועה וחניה - מכון הרישוי" לצורך בדיקה חוזרת.</u>

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 10.08.2026

תוספת חניה מקורה (אישור בדיעבד)

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 21.04.2026)
המבוקש בנוי במלואו
המבוקש בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 16.04.2026)
פטור
פטור -מבנה לחנייה אין שינוי בחיבורים לרשת העירונית והבקשה לא נוגעת בכלים סניטריים

הסדר קרקע - (ע"י ליטל אגאג'ני 13.04.2026)
המלצה לתת היתר
הועבר לחתימת יו"ר הועדה

נכסים - (ע"י שירה כהן 20.04.2026)
המלצה לתת היתר
חלקה 11 בגוש 7115 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

בהתאם להוראות התב"ע 689 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).
הוטען כתב התחייבות חתום על ידי המבקשים שלא יתנגדו במידה והעירייה תרצה לממש את ההפקעה .

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן גוטמן כהן)

לא לאשר את הבקשה להקמת ביתן לחניה במרווח הקדמי בחזית לרחוב עבור בניין קיים למגורים (קוטג'), שכן:

1. **מוצע בחלק הקדמי של המגרש מחוץ לקווי הבניין המותרים של 4.0 מ' לחזית ו-3 מ' לצד בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.**
2. **התכנית התקפה לא כוללת הוראות/מגבלות לעניין חניה מקורה ומדובר בתוספת בניין נפרד בנוסף לקיים ולא כחלק אינטגרלי ממנו אלא במרחק כ-4.20 מ' ממנו, לעומת 6 מ' - מרחק מינימלי הנקבע בתקנות ולא פורסמה הקלה בגין תוספת בניין נוסף.**
3. **לא הוכח בחישוב התאמת השטח הכולל (קיים + מוצע) לזכויות המותרות מתוקף התכנית.**
4. **נוגדת החלטה של המועצה הארצית לפיה ניתן להתיר תוספת, הרחבה ושיפוץ של הבניינים הקיימים בלבד והבקשה אינה תואמת לכך מאחר ומדובר בהקמת מבנה נוסף שלא לפי מגבלות התכנית.**
5. **הנכס נמצא בקרבה לסביבה החופית (תמ"א 13) ולפיה: החלקה מצויה בתחום ה-100 מטרים מקו המים, ולפיכך כפופה למגבלות הבנייה מכוח תמ"א 13 וחוק שמירת הסביבה החופית.**
6. **לא הומלצה ע"י מכון הרישוי ובתיק המידע.**

- **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.**

ההחלטה: החלטה מספר: 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לא לאשר את הבקשה להקמת ביתן לחניה במרווח הקדמי בחזית לרחוב עבור בניין קיים למגורים (קוטג'), שכן:

1. **מוצע בחלק הקדמי של המגרש מחוץ לקווי הבניין המותרים של 4.0 מ' לחזית ו-3 מ' לצד בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.**

2. **התכנית התקפה לא כוללת הוראות/מגבלות לעניין חניה מקורה ומדובר בתוספת בניין נפרד בנוסף לקיים ולא כחלק אינטגרלי ממנו אלא במרחק כ-4.20 מ' ממנו, לעומת 6 מ' - מרחק מינימלי הנקבע בתקנות ולא פורסמה הקלה בגין תוספת בניין נוסף.**
3. **לא הוכח בחישוב התאמת השטח הכולל (קיים + מוצע) לזכויות המותרות מתוקף התכנית.**
4. **נוגדת החלטה של המועצה הארצית לפיה ניתן להתיר תוספת, הרחבה ושיפוץ של הבניינים הקיימים בלבד והבקשה אינה תואמת לכך מאחר ומדובר בהקמת מבנה נוסף שלא לפי מגבלות התכנית.**
5. **הנכס נמצא בקרבה לסביבה החופית (תמ"א 13) ולפיה: החלקה מצויה בתחום ה-100 מטרים מקו המים, ולפיכך כפופה למגבלות הבנייה מכוח תמ"א 13 וחוק שמירת הסביבה החופית.**
6. **לא הומלצה ע"י מכון הרישוי ובתיק המידע.**

- **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.